



PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HJELMS GATE 7 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Ekspedisjonsdokument og øvrig Ferdigattest

Byggetegninger fra kommunen

Regulering

Arealbekreftelse

Energiattest


Boligkjøperforsikring informasjon


Budskjema

Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

 Hjelms gate 7A, 0355 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 108, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 14.06.2026

Oppdragsnr.: 18333-2358

Eiendomsverdi ref nr: EI5555

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Be accurate
BO  3D

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.

Org.nr. 987726172

Email: anders.bryhn@online.no

Mobiltf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i boligblokk opprinnelig fra 1938. Sentralt beliggende på Majorstuen i veletablert område bestående hovedsaklig av boligblokker og gamle bygårder. Det er forretninger, kafeer, restauranter og diverse andre servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon i flere retninger i nærmiljøet. Bogstadveien er like bortenfor. Få minutters gange til bl.a. Vestkanttorget og Hegdehaugsveien. Det er gangavstand til bl.a. sentrum, Frognerparken, Oslo Met, Bislett, Majorstuhuset m.m.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en ombygget planløsning. Det er lys inn fra to sider og to balkonger i henholdsvis hver sin ende av leiligheten.

Adkomst til felles trappegang inn fra felles, åpent gårdsrom. Det er heis (utskiftet i 2018) i fellesgangen.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, indre gårdsrom og uteområder.

Det disponeres 1 loftsbod og 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 4.936,- pr. md.

Telia kr 394,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.330,- pr. md.

Opparbeidet gårdsrom.

Sameiet disponerer parkeringsplasser, ønske om parkeringsplass kan sendes via kontaktskjema; <https://home.solibo.no/hp/hjelmsgt7/kontakt>
Parkeringsplass faktureres årlig, kr 7.000,- pr år.
Parkerings for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 62 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Uranienborg

Grunnkrets: Homansbyen rode 3

Valgkrets: Uranienborg skole

Skolekrets: Uranienborg

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

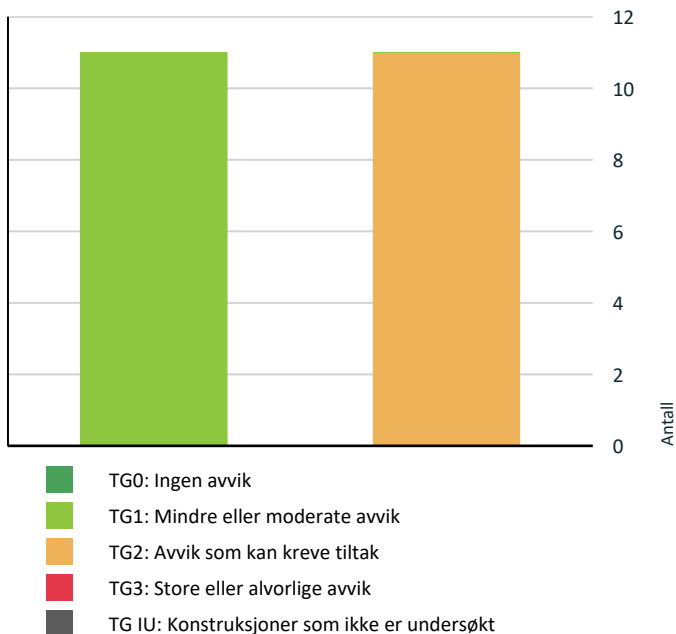
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

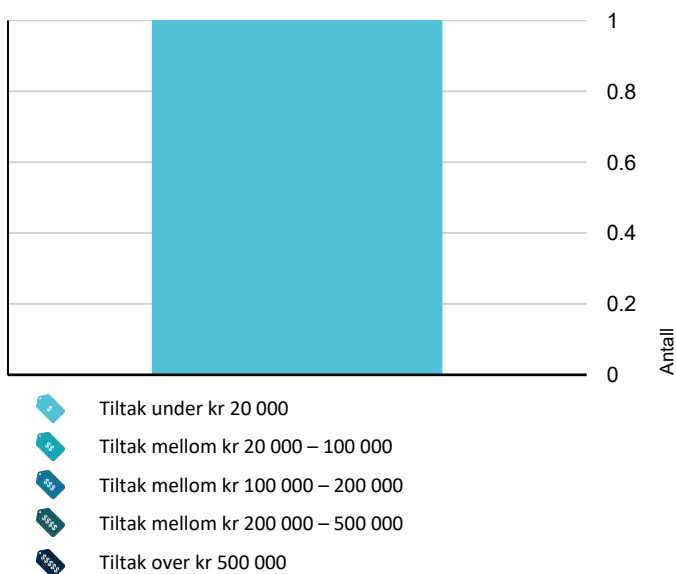
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkong v/stue** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkong v/soverom** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 5.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 5.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

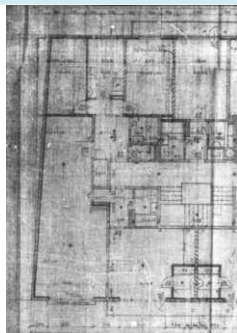
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! **Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår

1938

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: 30.06.1936
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 12.03.1938
Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført over 7 etasjer i tillegg til kjeller. To oppganger. Hovedkonstruksjoner i betong. Støpte etasjeskillere.

Vedlikehold

Tidligere utført vedlikehold i sameiet:

Etterisolasjon av hele ytre fasaden med 8 cm isolasjon ca 1990
Bytte av store deler av det elektriske anlegget med kabler til og med sikringskap til den enkelte leilighet ca 1995
Skift av alle vinduer og balkongdører 2007
Skift av radiatorkraner med termostat 2007
Frivillig bytte av inngangsdør 2007
Oppussing/maling innvendig inngangsparti og oppgang A og B fra 1 etg til loft 2008
Konvertering fra oljefyr til fjernvarme, inkl. avvikling av gamle varmtvannsberedere 2012
Nye søppelkasser ute, brannsikker plassering 2015
2 nye vaskemaskiner og en tørketrommel vaskekjeller 2015
Nytt Calliganlegg oppg. A og B med nye skilt til ringeklokkene 2016
Nytt smart låsesystem med nøkkelbrikker på hovedinngangsdører og fellesdørene til loft, kjeller, vaskeri og sykkelbod 2016
Oppussing av fasade og balkonger 2017
Bytte heis oppgang A og B 2018
Maling av kjellergang og gulv 2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme datert 2007.

Årstall: 2007

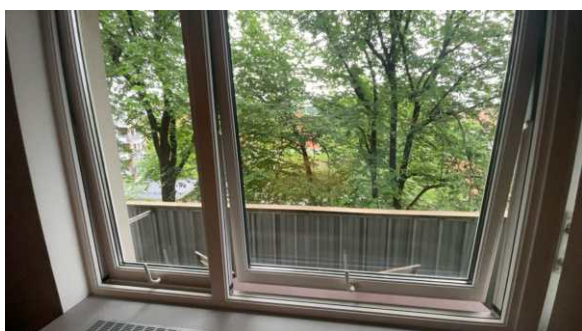
Tilstandsrapport



Vindustype



Type luftespalt



Vindustype

TG1 Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.



Dørtype



Inngangsdør

TG1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører med isolérglass datert 2007.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport



Balkongdør



Dato



Balkongdør utendørs.

Balkong v/stue

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue. Bygget med støpt dekke og rekkverk i metall kledd med plater. Håndløper i treverk. Ved nedbør er det naturlig avrenning (ikke til sluk). Frittliggende tremmer er ikke en del av balkongen, kan fjernes ved behov.

Rekkverk høyde: 99,5 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.
Rust på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppussing av balkonger innen kort tid.

Tilstandsrapport



Balkong ut fra stue.



Balkong ut fra stue.



Balkong ut fra stue.

Balkong v/soverom

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra soverom. Bygget med støpt dekke og rekkverk i metall kledd med plater. Håndløper i treverk. Ved nedbør er det naturlig avrenning (ikke til sluk). Frittliggende tremmer er ikke en del av balkongen, kan fjernes ved behov.

Rekkverk høyde: 97,5 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Rust på rekkverk.

Horisontalt metallbeslag mellom yttervegg og rekkverk er dels til hinder (må gå under for å passere).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppussing av balkonger innen kort tid.

Tilstandsrapport



Balkong ut fra soverom.



Rekkverkshøyde



Rust



Balkong ut fra soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på bad. Gulv er fra 2017.
Veggflater består av: Malt mur. Malte palter. Fliser på bad. Alle vegger er overflatebehandlet i 2018.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater. Malt i 2018.

Samtlige overflater er fullt brukbare. Stedvise sår og merker etter ordinær bruk ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Det gjøres oppmerksom på stedvis myke partier (luft) under parketten som skyldes lokale ujevnheter i betonggulvet under parketten.

TG 2 Etasjeskille

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG ETT SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 12 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 24 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstill: 1938

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Peis med innsats/glassfront. Eier opplyser at ildstedet fungerer fint.

Siste kontroll av ildsted/pipelep av Brann- og Redningsetaten eller tilsvarende er ukjent.

Type pipelep: Originalt

Ikke brennbar plate på gulv: Ja

Synlige sider av pipelep: 2 av 2

Avstand til brennbart materiale:

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipelep og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Årstall: 1938



Ildsted

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang.

Tilstandsrapport



Felles trappegang med heis.

TGI Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av nyere type (Swedoor).



Innerdør type.

VÅTROM

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Det opplyses at baderommet ble "Badet ble oppusset i 2018 med sparklet og malte overflater på vegger, flis-på-flis på gulv og ny innredning. Fagfolk er benyttet i forbindelse med oppussingen. Hovedkonstruksjon fra 2012" iflg. forrige prospekt.

Det er fremvist Våtromsdokumentasjon fra Godt Bygg, tilbudet er datert 25.11.11.

Årstall: 2012



Våtromsdokumentasjon

Tilstandsrapport

5. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

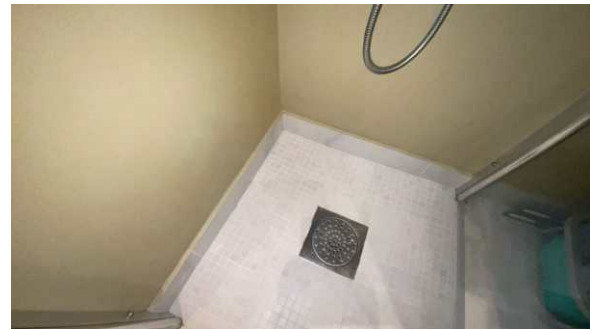
Beskrivelse

Sparklet og epoxy malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2018



Himling



Dusjhjørne

5. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 46 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall \geq 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant \geq 15mm ved dørterskel er / ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall \geq 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i gulvfliser omtrent midt på baderomsgulvet. Synlig riss i sementfuge mellom aktuelle gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men aktuelle gulvfliser kan løsne ytterligere og evt. sprekke ved økt belastning og bruk. Evt. utbedring skal koste under kr. 20.000,-.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Bom i glvflis. Riss i sementfuger mellom gulvflisene.

5.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmansjett under klemring. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

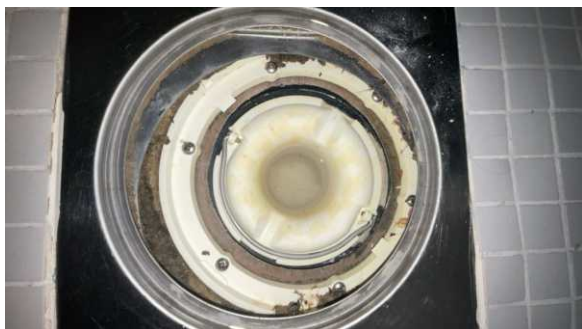
Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2012

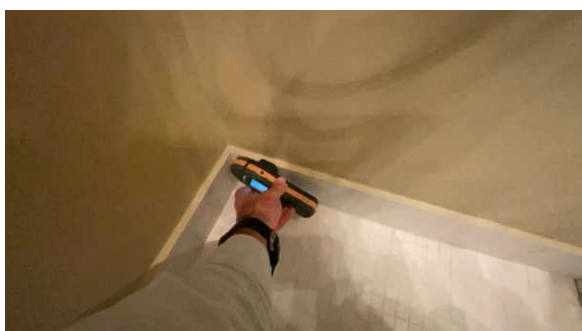
Tilstandsrapport



Sluk



Overgang ved dørterskel.



Ordinært fuktsøk med Protimeter fuktapparat i dusjhjørne.

5. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett uten synlig dreusspalte under toalettet.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

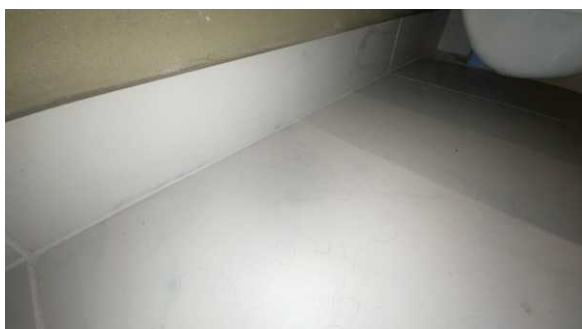
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lage en dreusspalte nederst på veggen under toalettet dersom mulig som vil fungere som en lekkasjedetektor i så tilfelle.



Ingen synlig dreusspalte.

5. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon i rommet. Luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.



Lufteventil i himling.



Luftespalte under dørbladet.

MERK: Ansees som noe liten dvs. lite tilluft til baderommet.

5. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger rundt og kjøkkeninnredning). For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet helst der det erfaringsmessig forekommer skader.

Årstall: 2012

KJØKKEN

5. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med håndtak, heltre og stein benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2017



Kjøkken



Kjøkken

5. ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Rør-i-rør i vegg over vaskemaskin.

Fordelerskap: Ja. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap skal ledes til enten drensspalte i vegg på badetrom, sluk, avløpsrør eller liknende.

Røranvisning/dokumentasjon: Fremvist

Hovedstoppekran for boligen:

- I felles kjeller
- Stoppekraner i fordelerskap ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ikke lokalisert

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avrenningshull inni fordelerskapet og drensspalte tilknyttet fordelerskap er ikke lokalisert.
- Lekkasjestopper er ikke lokalisert.
- Hovedstoppekran er i felles kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Avrenningshull inni fordelerskapet og drensstatte tilknyttet fordelerskap må lokaliseres.
- Lekkasjestopper må lokaliseres.

Dersom dette mangler/ikke lokaliseres må dette etableres mht. lekkasjesikker bruk av vannrør. Kostnad må vurderes av rørlegger da det avhenger av utførelsen/omfanget.



Rørproplegg ved underskap på kjøkken.



Rørproplegg ved underskap ved vaskemaskin.



Samlestokk i kobber for vannrør er montert over himling på baderommet.



Fordelerskap

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeåret og skjult i konstruksjoner. Det gis TG1 kun pga. alder.

Generell levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Avløpsrør over himling på baderommet til venstre i bildet.

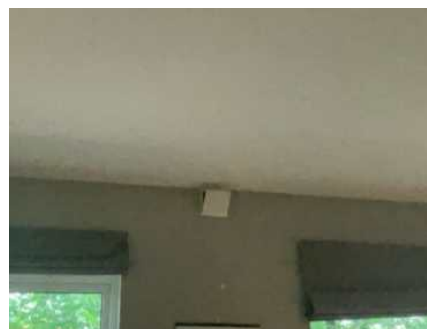
TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.



Type luftespalte.



Lufteluke i yttervegg (opprinnelig kjøkken).

TG1 Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorvarme. Varmekabler på bad.
Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter til varmekabler.

Varmesentral

Beskrivelse

Felles sentralfyring i boligselskapet. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Nei, ansees som et krav, ikke lokalisert.

Komfyrvakt: Nei, ansees som et krav, ikke lokalisert.

Sprinkleranlegg: Nei

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyrvakt og lekkasjestopper mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt og lekkasjestopper må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dørcalling



Komfyrvakt er ikke montert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Originale vannbåren radiator.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Radiator (bilde tatt under innkassing).

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedsikring: 50 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 17.01. 2023 som opplyser at "Vi har mottatt tilfredstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet".

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider gjort i leiligheten er ukjent for takstmann.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



El.skap



Kursanvisning

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

BRANNCELLER

Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegges lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfylder kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

RADON

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vær klar over lave rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

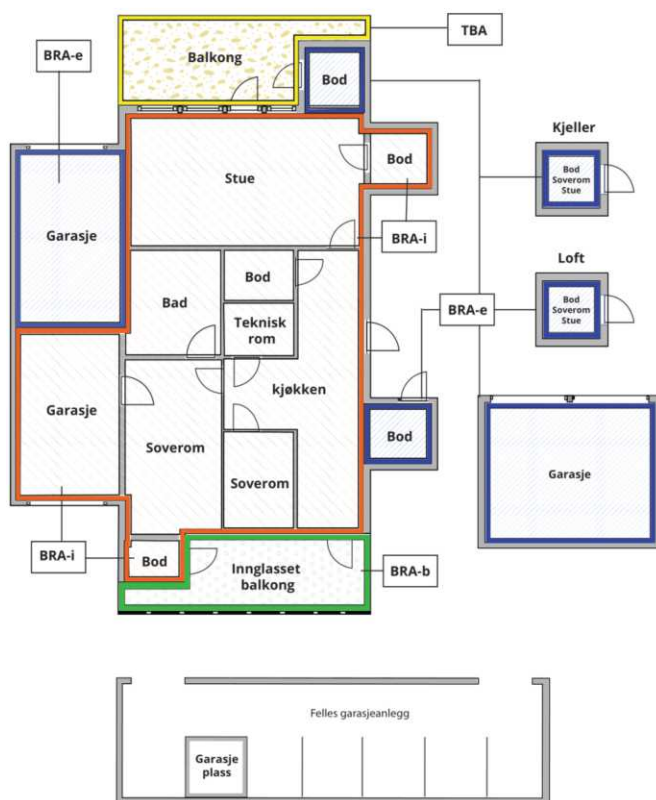
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 5. etasje, leilighet | 75 | | | 75 | 8 |
| Loftsbod | | 1 | | 1 | |
| Kjellerbod | | | | | |
| SUM | 75 | 1 | | | 8 |
| SUM BRA | 76 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 5. etasje, leilighet | Entré, baderom, stue, kjøkken, soverom 1, gang m/vaskemaskin, soverom 2 | | |
| Loftsbod | | Loftsbod | |
| Kjellerbod | | Kjellerbod | |

Kommentar

Loftsbod er 1m² (BRA-e) men har et gulvareal på ca. 4m².

Kjellerbod er 0,3m² (BRA-e) som avrundes ned til nærmeste hele tall 0m² (BRA-e) men har et gulvareal på ca. 2,2m².

Balkong ut fra stue er 3m² (TBA).

Balkong ut fra soverom er avrundet til nærmeste hele tall 5m² (TBA).

SUM BALKONGER ER 3+5=8m² som vises i arealfeltet.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ikke utover at det er avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---|---------------|
| 08.6.2026 | Anders Jørgen Bryhn | Takstingeniør |
| | Andreas Tangstrøm og Sandra Ulleland ga opplysninger og viste leiligheten. | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------------------|------------|------------|
| 301 OSLO | 214 | 108 | | 23 | 1512 m ² | Kartverket | Eiet |

Adresse

Hjelms gate 7A

Hjemmelshaver

Andreas Tangstrøm og Sandra Ulleland

Kommentar

Eierandel

85 / 3433

Felles formue

Kr. 11 141 31.12.2025

Forretningsfører

Solibo AS

Felles gjeld:

Kr. 5 324 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate deretter felles, åpen gårdsplass frem til felles trappeoppgang.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Byggesak.

I forbindelse med nabovarsel om planene for utbygginger i Holmboesgate 8 m.fl., engasjerte styret arkitekt Bjørn Bugge i Bugge & Ravn Arkitekter i 2022 som utarbeidet en klage på vegne av Hjelmsgate 7. I forbindelse med nytt forslag fra utbygger i februar 2024 engasjerte styret på nytt samme arkitektfirma med oppdatert klage som ble sendt inn til Plan- og bygningsetaten april 2024. Saken kan følges i saksinnsyn hos Plan og Bygningsetatens nettsider

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>

Fyll inn saksnr: 202205283

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring ASA | 87816534 | | | |
| Kommentar | | | | |
| Felles polise for sameiet | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 12.06.2026 | |
| 2 | 12.06.2026 | |
| 3 | 13.06.2026 | |
| 4 | 14.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

- Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til

måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggarbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|--------------|---------------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Allè | Oppdragsnr. | 186260189 |
| Adresse | Hjelms gate 7 A | | |
| Postnr. | 0355 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Andreas Tangstrøm | | |
| Selgers navn | Sandra Ulleland | | |

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

06/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca. 7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

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

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

A T
S U

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

og
ufaglært

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

Totalrenovering av bad i 2012 utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm. Overflateoppussing i 2018.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Våtromsdokumentasjon fra totalrenoveringen i 2012.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dokumentasjonen angir påstrykningsmembran på vegger og gulv, samt slukmansjett.

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet i forbindelse med totalrenoveringen. Dokumentasjonen angir at det ble satt inn K-sluk.

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

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

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

Dokumentasjonen angir at el-arbeidet er utført med et skjult og jordet anlegg.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og beskrivelse av arbeidet foreligger.

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:

A T
S U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Yttertak

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

A T
S U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Av hvem?:

Reljers Elsikkerhet AS, 17. januar 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Initialer selger:

A T
S U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Boligen er oppført på 1930-tallet, og oss bekjent foreligger alle nødvendige tillatelser.

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det har vært fremmet forslag om omregulering og bygging på en naboeiendom. Prosessen rundt dette ble iverksatt i 2022. Saken ligger nå til politisk behandling. Plan- og bygningsetaten (PBE) har foreslått at det ikke gis tillatelse.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:

A T
S U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt gjennomført et vann- og avløpsprosjekt (VA). De nærmere detaljene rundt prosjektet og avstemning rundt finansiering behandles på årsmøtet nå i juni.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:

A T
S U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 02.06.2026

Signert av *Andreas Tangstrøm*

Signert av *Sandra Ulleland*

Initialer selger:

A T
S U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**PrivatMegleren Allé**

E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Sameiet Hjelmsgate 7**

29.05.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.05.2026

Boligselskap: Sameiet Hjelmsgate 7
Organisasjonsnr: 971279141
Gnr./bnr: 214/108
Eier(e): Andreas Tangstrøm

Seksjonsnr: 23
Adresse: Hjelms gate 7A, 0355 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/hjelmsgt7/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/hjelmsgt7/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 87816534
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

- **Parkeringsbestemmelser:** Sameiet disponerer parkeringsplasser, ønske om parkeringsplass kan sendes via kontaktskjema; <https://home.solibo.no/hp/hjelmsgt7/kontakt>
Parkeringsplass faktureres årlig, kr 7.000,- pr år.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Informasjon pr. mai 2026:

Sameiet har vedtatt et nytt låneopptak, estimert beløp kr 8.000.000,- ifb. med VA-prosjekt. Det er ønskelig å se på IN-ordning på dette lånet. Dette vil medføre en økning av fellesgjeld og felleskostnader, men eksakt økning er ikke kjent. Se vedlagte årsmøtedokumenter.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 4.936,- pr. md.

Telia kr 394,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.330,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|----------------------|--------------|----------|
| Fås hos skatteetaten | kr 11 141 | kr 5 324 |

Hva er inkludert i felleskostnadene?

Grunnpakke for Kabel-tv og internett er inkludert. Oppgraderinger utover grunnpakke til større TV pakke med flere kanaler eller større internetthastighet håndteres og betales individuelt pr. leilighet. Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene. Hver leilighet har mulighet til å kjøpe årskort for parkering som p.t. koster kr 7.000,- pr. år. Parkeringen gir rett til å bruke en av de 18 parkeringsplassene som er ledig når man skal parkere. Det startet som en prøveordning for ca 25 år siden, men har fungert bra og har medført at alle som ønsker parkering har hatt mulighet til å få parkeringsrett.

Hvem er leverandør av internett og kabel-TV?

Telia (tidligere Get)

Er det mulig for elbillading? Eventuelle ekstrakostnader i forbindelse med dette?

Det er en av prosjektene det jobbes med. Som beskrevet i sakspapirene til årsmøte, legger styret opp til at sameiet eier el-billaderne slik at dagens parkeringsordning i størst størst mulig grad opprettholdes som idag, hvor alle som ønsker p-plass/lading skal få tilgang til det, forutsatt at det er ledig på tidspunktet man skal parkere. Det legges opp til en betalingsordning hvor man betaler for lading i tillegg til parkering på en hensiktsmessig måte.

Tidligere utført vedlikehold i sameiet:

Etterisolasjon av hele ytre fasaden med 8 cm isolasjon ca 1990
Bytte av store deler av det elektriske anlegget med kabler til og med sikringskap til den enkelte leilighet ca 1995
Skift av alle vinduer og balkongdører 2007
Skift av radiatorkraner med termostat 2007
Frivillig bytte av inngangsdør 2007
Oppussing/maling innvendig inngangsparti og oppgang A og B fra 1 etg til loft 2008
Konvertering fra oljefyr til fjernvarme, inkl. avvikling av gamle varmtvannsberedere 2012
Nye søppelkasser ute, brannsikker plassering 2015
2 nye vaskemaskiner og en tørketrommel vaskekjeller 2015
Nytt Callinganlegg oppg. A og B med nye skilt til ringeklokkene 2016
Nytt smart låsesystem med nøkkelbrikker på hovedinngangsdører og fellesdørene til loft, kjeller, vaskeri og sykkelbod 2016
Oppussing av fasade og balkonger 2017
Bytte heis oppgang A og B 2018
Maling av kjellergang og gulv 2018

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

| | |
|------------------|------------------|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |

Med vennlig hilsen,

Solibo AS



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Hjelmsgate 7

Høringsperiode: 04.03.2026 kl. 12.00 til og med 10.03.2026 kl. 23.30

Avstemningsperiode: 12.03.2026 kl. 12.00 til og med 19.03.2026 kl. 23.30



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/hjelmsgt7>



HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 10.03.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Hjelmsgate 7

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 04.03.2026 kl. 12.00 til og med 10.03.2026 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 12.03.2026 kl. 12.00 til og med 19.03.2026 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme](#)
eller benytt QR-kode



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. VALG AV REVISOR



1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Marthe Engebretsen (Forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Marthe Engebretsen.

Som protokollvitne foreslås Roar Fjeld.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.



2. VALG AV REVISOR

Forslagsstiller:

Styret

Saksfremstilling:

I henhold til eierseksjonsloven § 65 skal valg av revisor behandles og vedtas av årsmøtet. Vedtak om valg av revisor fattes med alminnelig flertall.

Som følge av at sameiet har korrigert registreringsformen i Brønnøysundregistrene, fra tingsrettslig sameie som åpenbart var feil, til eierseksjonssameie i samsvar med vedtektene, utløses det krav om å ha revisor.

Sameiet er kunde hos Solibo og har i den forbindelse mottatt tilbud fra SLM Revisjon på revisjonstjenester. Tilbudet lyder på kr 11 250 per år, inkludert merverdiavgift.

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å engasjere SLM revisjon som sameiets revisor.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

| Registrering av eiers informasjon | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Eiers navn | _____ |
| Signatur | _____ |
| *Medeiers navn | _____ |
| Seksjon/Andel/Aksjenr. | _____ **Leilighetsnr. _____ |
| Epost | _____ |
| Dato | _____ Sted _____ |

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

| Fullmakt | |
|--|----------------|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: | |
| Fornavn | _____ |
| Etternavn | _____ |
| Epost | _____ |
| Telefon. | _____ |
| Møtedato | _____ _____ |



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Hjelmsgate 7

2. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Hjelmsgate 7

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 02.06.2026
Tidspunkt: 18.00
Sted: Thon Hotel Slottsparken -Wergelandsveien 5,
0167 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. BUDSJETT 2026
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. VALG AV TILLITSVALGTE
7. VA PROSJEKT
8. FINANSIERING AV VA PROSJEKT
9. NYE VEDTEKTER

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

| | | | |
|-------------|----------------------|----------|------|
| Styreleder | Roar Wilhelm Fjeld | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Haakon Styri | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Helga Onarheim | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Jan Erik Mjøen Fjeld | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Monica Therese Dahl | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Trond Øverlier | På valg: | 2026 |
| Varamedlem | Alina Sierant | På valg: | 2026 |
| Varamedlem | Olha Sukhoboka | På valg: | 2026 |
| Varamedlem | Marco Rampoldi | På valg: | 2026 |

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/companies/hjelmsgt7>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM Revisjon AS

Forsikring

Forsikringselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 87816534

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

1. Styrets sammensetning

Etter årsmøtet som ble avholdt 2. juni 2025, har styret hatt følgende sammensetning:

- Styreleder: Roar Fjeld
- Nestleder: Trond Øverlier
- Styremedlemmer: Jan Erik M. Fjeld, Monica Th. Dahl, Helga Onarheim og Håkon Styri
- Varamedlemmer: Olha Sukhoboka, Alina Sierant og Marco Rampoldi

Siden årsmøtet i år avholdes i juni 2026, har styret valgt å inkludere relevant informasjon og oppdateringer også fra våren 2026 i denne beretningen.

2. Generell drift og økonomi

Styret har i perioden utvist stor økonomisk forsiktighet. Bakgrunnen er lav likviditet i sameiet, samtidig som eierne har opplevd en betydelig økning i fellesutgiftene de siste årene. Dette har medført at flere planlagte oppgaver har blitt skjøvet frem i tid.

Større prosjekter, som det omfattende VA-prosjektet og utskifting av tak, planlegges finansiert gjennom låneopptak. Etablering av elbilladere har derfor blitt utsatt i flere år, og vil bli gjennomført i forbindelse med at lånet til VA-prosjektet tas opp. I tråd med vedtaket fra årsmøtet i 2025, skal elbilladingen finansieres av dette felleslånet fremfor at det kreves inn ekstraordinære innbetalinger fra eierne. En mindre oppgradering av varmeanlegget (filtrering av vannet) er dekket over løpende driftsbudsjett, mens automatisering av trykkstyringen er utsatt og vil inkluderes i det nye lånet. Dette gjøres for å sikre eierne best mulig økonomisk forutsigbarhet, slik at man primært kan forholde seg til de faste, månedlige innbetalingene.

Styret har stort fokus på å finne smidige og kostnadseffektive administrative løsninger. Innføring av moderne systemer for parkering, vaskeri, elbillading, dørskilt, postkasser og tilgang til fellesrør i boder og leiligheter, kan raskt generere mye løpende administrasjon. Dette er operative oppgaver som styret enten må håndtere selv, eller kjøpe eksternt. Erfaringer fra andre boligselskaper viser at det fort blir kostbart



dersom slike oppgaver settes ut til eksterne aktører. Styrets mål er derfor å etablere velfungerende ordninger som i størst mulig grad er selvadministrerende.

Selv om felleskostnadene i Hjelmsgate har økt vesentlig, registrerer styret at mange sammenlignbare borettslag og sameier ligger høyere i pris. Økte felleskostnader skyldes ikke bare vedlikehold og oppvarming/varmtvann, men også generell prisstigning på forsikring og kommunale avgifter. I tillegg påvirkes nivået av hvordan man organiserer renhold, vaktmestertjenester, operative oppgaver og administrative ordninger. Styret har kontinuerlig fokus på å holde disse kostnadene så lave som mulig.

De månedlige fellesutgiftene i Hjelmsgate ligger nå på ca. kr 62,- per kvadratmeter bruttoareal (bto.m²). Dette inkluderer oppvarming og varmtvann, mens TV og internett holdes utenfor. Kostnader til oppvarming og varmtvann utgjør om lag en tredjedel av sameiets totale utgifter. I forbindelse med det kommende VA-prosjektet planlegger styret å innføre individuell måling og avregning av varme og varmtvann per leilighet. Dette vil gi den enkelte beboer et direkte økonomisk insentiv til å spare energi, noe som også er i tråd med kommende EU-direktiver.

3. Vaktmester og renhold

- Vaktmestertjenester: Gårdreform AS fungerer som sameiets vaktmester. Henvendelser til vaktmester skal som hovedregel rettes via styret.
- Renhold: Alina Sierant (boende i oppgang B) utfører den ukentlige trappevasken og øvrig renhold gjennom sitt eget renholdsklassifiserte firma.

Styret har fått mange positive tilbakemeldinger fra beboere som melder at det generelt er rent og pent i fellesarealene. Det rapporteres imidlertid om at renholdsbehovet tidvis er svært stort. Vi gjentar derfor oppfordringen om at den enkelte må bidra mer til å holde det ryddig og unngå forsøpling (se også punkt 9 om fellesarealer og dugnad).

Særlig plikt ved oppussing:

Oppussing i leilighetene medfører betydelig ekstra støv og skitt i oppgangene. Dette er ekstraarbeid som fellesskapet ikke skal belastes for. Seksjonseiere som pusser opp, plikter derfor å kontakte Alina Sierant for å avtale ekstra renhold, med mindre man har en egen godkjent plan for



daglig utvasking. Kostnaden for slikt ekstrarehold avtales individuelt og bekostes i sin helhet av den som pusser opp.

- Kontaktinfo til **Alina Sierant: Tlf: 414 45 244 | E-post: alinasierant@hotmail.com**

For at det skal være enkelt å bidra, har styret plassert ut feiekost, moppestativ og engangsmopper i kottet i både oppgang A og B. Dersom man har sølt, flyttet møbler eller transportert materialer, skal man rydde og vaske opp etter seg umiddelbart. Denne jobben skal ikke overlates til den ordinære trappevasken.

4. Varmeanlegget

Fjernvarmeanlegget har fungert tilfredsstillende gjennom vinteren. Den største utfordringen har vært de høye energiprisene de siste årene, som utgjør en vesentlig andel av de totale felleskostnadene. Sameiets overgang til avtalen «Norgespris» på fjernvarme fra 1. oktober 2025 har imidlertid medført betydelige besparelser gjennom vinteren 2025–2026. Denne avtalen har en bindingstid ut 2026.

I dag leveres varme og varmtvann sentralt til alle seksjoner, og kostnadene fordeles etter sameiebrøk. Som nevnt under punkt 2, ønsker styret på sikt å skille ut denne kostnaden til individuell avregning. Inntil videre oppfordres alle eiere og beboere til å utvise energivett. Unngå å «lufte for kråkene» ved å la vinduer stå åpne over lengre tid mens radiatorene er på. Luft i stedet kort og effektivt. Langvarig lufting kjøler ned bygningsmassen og sløser med energien. Vi ber også alle om å begrense unødig forbruk av varmtvann.

Viktig om frostskafer og blandebatterier:

- Vær oppmerksom på at langvarig lufting i minusgrader kan føre til at radiatorer fryser, noe som kan forårsake alvorlige vannskafer.
- Det oppstår tidvis klager på ustabil varmtvann. Dette skyldes ikke fjernvarmeanlegget, men defekte eller modne blandebatterier lokalt i de enkelte leilighetene (eller i en tilgrensende leilighet).

Gjennomførte og kommende oppgraderinger:

Flere beboere har tidligere opplevd problemer med å regulere eller slå av varmen på radiatorene. Dette skyldtes partikler i sirkulasjonsvannet som blokkerte lukkemekanismen i termostatene. For å løse dette problemet permanent, har styret installert et sentralt rensesystem på varmeanlegget.

Etter denne oppgraderingen har styret ikke mottatt nye klager på varmereguleringen. Dersom noen fortsatt opplever problemer, skyldes dette sannsynligvis eldre partikler fra før oppgraderingen. Vennligst ta kontakt med styret i så fall.

Neste planlagte oppgradering er en automatisering av trykkstyringen på sirkulasjonsvannet. Ved lufting av radiatorer faller trykket på anlegget. Dette fører til at leilighetene i de øverste etasjene mister sirkulasjon og varme. Kontroll og etterfylling av trykk er i dag en av vaktmesterens ukentlige oppgaver. Det har vist seg at ukentlig sjekk tidvis er for sjelden. Styret og enkelte kyndige beboere har derfor måttet foreta manuelle justeringer utenom vaktmesterens runder. Siden trykkfall ofte skjer på ugunstige tidspunkter, ser styret frem til å få automatisert denne funksjonen.

Utskifting av radiatorer:

Alt vedlikehold eller bytte av radiatorer i leilighetene må utføres om sommeren når fyringsanlegget er avslått. Dersom det oppstår akutte behov for utskifting i vinterhalvåret, må styret kontaktes på forhånd. Samtlige kostnader forbundet med dette – herunder tømning og påfylling av hele varmeanlegget – må dekkes i sin helhet av den enkelte seksjonseier.

5. Parkering

Sameiet samarbeider med parkeringsselskapet APCOA for å kontrollere fellesparkeringen og sikre at kun registrerte kjøretøy tilhørende Hjelmsgate 7 benytter plassene. Det har vært lite problemer med ureglementert parkering de siste årene, og styret oppfatter at det generelt har vært god tilgang på ledige plasser for beboerne.

Parkeringen administreres digitalt av den enkelte eier via appen APCOA Flow. Du kan registrere så mange kjøretøy du ønsker i appen, men du kan maksimalt ha tre aktive biler samtidig. Så lenge du parkerer en av de tre aktiverte bilene, trenger du ikke å foreta deg noe aktivt i appen før parkering. Det er imidlertid svært viktig at det kun parkeres én av disse bilene av gangen på sameiets område. Dersom du parkerer flere av dine registrerte biler samtidig, risikerer du å få parkeringsbot. Den enkelte er selv ansvarlig for at riktig bil til enhver tid er aktivert i appen for å unngå sanksjoner. Detaljert oppskrift for opprettelse og administrasjon av parkering ligger på hjemmesiden hjelmsgate.no.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Etablering, avvikling og fakturering av parkeringsordningen har krevd en del oppfølging fra styrets side, men dette har nå bedret seg. Det er fremdeles en reserveløsning der man manuelt kan melde fra til styret om hvilket kjøretøy som skal registreres dersom man ikke ønsker å bruke appen. Styret presiserer at dette ikke er en ønskelig situasjon. Muligheten til å bytte bil blir svært begrenset uten appen, da ordningen medfører mye unødig manuelt administrasjonsarbeid for styret.

6. Miljø og bomiljø (Miljøspørsmål)

Det har også i denne perioden kommet klager på høyløst festing og støy fra enkelte utleieleiligheter. Noen av disse sakene har vært svært krevende og tidsrelevante for styret, og har gått på bekostning av annet planlagt arbeid. I den senere tid har det også vært flere tilfeller av nattestøy som har eskalert til hærverk flere ganger på inngangsdøren i oppgang B.

Styret ber innstendig om at beboere som plages av støy, forsøker å identifisere hvilken leilighet bråket stammer fra. Konkrete opplysninger om leilighetsnummer er helt vesentlig for at styret skal kunne følge opp sakene juridisk og formelt mot de aktuelle eierne. Styret oppfordrer samtidig alle seksjonseiere er nøye med hvem de leier ut til, og i større grad følge med på hvordan leietakerne behandler både leiligheten og fellesarealene.

7. Heis

Utskiftningen av heisene i 2018 ga sterkt reduserte utgifter til drift og vedlikehold i perioden 2019–2023. De første fem årene var det tilnærmet ingen driftskostnader utover den faste serviceavtalen. Det siste året har imidlertid utgiftene til heis økt noe, og styret vil følge nøye med på denne utviklingen videre.

I mars 2026 oppsto det en alvorlig hendelse der en person ble sittende fast i heisen i oppgang B. Heisstansen var så omfattende at brannvesenet måtte rykke ut og bryte opp døren for å få personen ut. Aksjonen medførte store materielle skader og kostnader, og heisen ble stående ut av drift i en lengre periode. Skaden er meldt inn som forsikrings sak.

Det oppstår fremdeles enkelte mindre episoder med driftsstans, og styret ser seg nødt til å innskjerpe følgende instruksjoner:



- **Ikke tving opp dørene:** Dersom heisdøren ikke åpner seg umiddelbart når heisen stanser, må man under ingen omstendigheter forsøke å presse dørene åpne med hendene. Dette trigger sikkerhetsmekanismer som fører til full låsing av heisen og dyre serviceutkallelser.
- **Hold terskelen ren:** Heisåpningen må holdes fri for rusk og grus. Det er flere ganger observert grus og sigarettneiper i dørsporene, som delvis har falt ned i heissjakten. Sistnevnte utgjør en betydelig brannfare. En enkel utrykning fra heismontør fordi for eksempel grus blokkerer døren koster sameiet ca kr 6 000,- på hverdag og ca kr 12.000,- på lørdag/helligdag, hver gang.

Eiere som leier ut sine leiligheter har et strengt ansvar for at denne informasjonen videreformidles til sine leietakere. Korttidsutleie utfordrer heisdriften ytterligere, da det stadig flytter inn nye mennesker som ikke kjenner til byggets rutiner og sårbarheter.

8. Fellesvaskeri

De eldre industrivaskemaskinene har i lengre tid vært modne for utskifting. Disse maskinene har vært svært kostbare i drift, og sameiet har hatt hyppige reparasjonsutgifter på minimum kr 2 000,- til kr 3 000,- per utrykning.

Maskiner fra Miele er robuste og driftssikre. Styret har derfor gått til anskaffelse av to pent brukte Miele-vaskemaskiner og én tørketrommel til vaskekjelleren for videre uttesting. På denne måten har vi klart å opprettholde den lave vaskeprisen, noe mange beboere har uttrykt at er viktig for dem.

Selv om fellesvaskeriet vaskes regelmessig i forbindelse med den faste trappevasken, plikter alle som bruker rommet å rydde opp etter seg. Husk å ta med alle klær umiddelbart etter ferdig vask, og tørk over maskinene dersom du søler såpe eller skyllemiddel. Undersøkelser viser at driftsstans ofte skyldes at maskinene overfylles med klær. Når tøyet blir vått, blir vekten for tung, noe som medfører unødig stor slitasje på mekanikken og låsing av maskinen. Utleiere må videreformidle disse særskilte bruksreglene til sine leietakere.



9. Boder

Styret foretar en løpende omfordeling av umerkede boder til seksjoner som i dag mangler bodplass. I forbindelse med forberedelsene til det kommende VA-prosjektet har styret vært nødt til å innhente nøkler til en rekke boder for å sikre tilgang til rørnett. Dette har vært en svært tidkrevende administrativ prosess. For å forenkle tilgangen ved fremtidig vedlikehold og i nødsituasjoner, har styret nå opprettet et system med nøkkelkopier til diverse boder.

Dette arbeidet har også intensivert opprydningen i bodseksjonene. Styret registrerer at enkelte har tatt seg til rette i fellesarealene. Vi henstiller derfor alle som mangler bod om å kontakte styret offisielt fremfor å ta i bruk tomme boder på eget initiativ. Styret beklager overfor de eierne som har måttet vente lenge på tildeling.

Vi viser forøvrig til referat fra tidligere årsmøter, nedenfor:

Boder. Det ble redegjort for bruken av boder, som over årene har utviklet seg til en situasjon med storuorden, hvor ingen har oversikt over hvem som disponerer hvilke boder. Styret konstaterer at Hjelmsgate 7 A og B ble seksjonert på midten av 80-tallet, kort tid etter at den første lov om eierseksjoner kom i 1983. I henhold til denne loven eier hver sameier en ideell andel av eiendommen og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Kjeller og loft er pr definisjon fellesareal. I 1997 ble det vedtatt en ny eierseksjonslov, som innførte mulighet for å gi den enkelte seksjonseier eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet, som tilleggsdel til seksjonen. Dette er ikke gjort i Hjelmsgate 7, bl.a. fordi det ville innebære reseksjonering av hele eiendommen.

Styret legger til grunn at utgangspunktet for fordeling av boder har vært at små leiligheter/hybler på ett rom, 27-30 m², har rett til å disponere en bod, mens større leiligheter har rett til 2 boder. For å forsøke å etablere en mer ordnet situasjon, var sameiermøtet enig i at man begynner med å innhente en oversikt fra sameierne over hvilke(n) bod(er) den enkelte faktisk disponerer. Dette gjøres også for å fastslå om enkelte boder faktisk ikke er i bruk. Hver enkelt sameier oppfordres således til å merke sine bod(er) med navn og telefonnummer så snart som mulig. NB! Denne oppfordringen gjelder fortsatt

10. Fellesarealer og dugnad

Det er i perioden avholdt to fellesdugnader – én på våren og én på høsten. I tillegg har flere engasjerte beboere bidratt med uegennyttig innsats utenom dugnadene, noe styret setter stor pris på. Det jobbes kontinuerlig med å holde fellesarealene representative og oppgradere der behovet er størst. Felleskjelleren har behov for et betydelig løft, og flere eiere har spilt inn ønske om dette. Styret anser det imidlertid som mest fornuftig å utsette denne oppgraderingen til det store VA-prosjektet er endelig avsluttet.

Erfaring viser at en generell standardheving av fellesområdene fører til mindre forsøpling. Styret har registrert vesentlig mindre hensetting av avfall og private gjenstander i oppganger og kjellerganger i denne perioden enn på svært lenge, noe som er veldig gledelig.

Styret ser samtidig at vi har et potensial for å bli enda tettere på beboerne med informasjonsflyt. Sameiets Solibo-portal, med integrert nettside og mulighet for utsendelse av digitale nyhetsbrev, er et viktig skritt på veien mot en mer effektiv kommunikasjon. Vår forretningsfører har også bidratt med verdifull erfaring fra tilsvarende bygårder som sameiet nyter godt av.

Retningslinjer for fellesareal og avfallshåndtering:

- **Ingen private gjenstander i oppgangene:** Forlatte møbler, lamper, tepper og stoler i fellesarealene utgjør en alvorlig risiko ved brann og evakuering, og hindrer i tillegg effektivt renhold. Hensetting av private gjenstander i fellesarealene eller ved siden av søppelkassene må ikke forekomme. Styret oppfordrer beboere til heller å benytte gjenbrukssider som finn.no. Private gjenstander som blir stående, må fjernes av vaktmester mot ekstra fakturering som belastes fellesskapet.
- **Ingen årlig container:** Styret valgte bevisst å avstå fra å bestille container til de siste dugnadene. Erfaringen viste at den faste containeren førte til at det akkumulerte seg mer avfall i fellesarealene i påvente av dugnaden. Mengden hensetting har sunket etter at denne praksisen ble avsluttet. Dugnadene skal primært handle om sosialt samvær og kosmetiske oppgraderinger, ikke om å rydde opp etter andres private avfall.
- **Alternativt dugnadsbidrag:** Beboere som ikke har mulighet til å delta på selve dugnadsdagen, men som ønsker å bidra med oppgaver på andre tidspunkter, oppfordres til å ta kontakt via kontaktskjemaet på vår hjemmeside: www.hjelmsgate7.no.



- **Vedlikehold av dørmatter:** For å forenkle og effektivisere trappevasken, ber vi alle beboere om jevnlig å støvsuge over og under sin egen dørmatte i oppgangen når man rengjør egen leilighet. Det er en minimal oppgave for den enkelte, men en urimelig tidstyv for renholder dersom 62 dørmatter må håndteres manuelt hver uke.
- **Søppelhåndtering:** Avfall skal kastes direkte i søppelkassene utendørs. Søppelposer skal ikke settes midlertidig ut i oppgangen, uansett tidsrom.
- **Særskilt utleieransvar:** Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter, har et særskilt ansvar for å videreformidle disse rutinene til sine leietakere, og følge dette opp ekstra tett i forbindelse med inn- og utflytting.

11. Dører

Dørprosjektet ble gjennomført med en samlet bestilling av nye brann- og lydisolerte inngangsdører til leilighetene, samt fellesdører til loft og kjeller. Ytterligere noen dører har blitt byttet i løpet av 2025, og det gjenstår nå kun et fåtall eldre dører i bygget.

Styret anmoder de siste eierne som ikke har oppgradert, om å gjøre dette av hensyn til hele byggets brannsikkerhet. Tilbakemeldingene på de nye dørene har vært positive, spesielt med tanke på den sterke støydempingen. Sameiet har fortsatt et lite restlager av dører tilgjengelig; interesserte eiere bes kontakte styret for detaljer.

12. Byggesak (Holmboes gate 8 m.fl.)

I forbindelse med mottatt nabovarsel om de omfattende utbyggingsplanene i Holmboes gate 8 m.fl., engasjerte styret i 2022 arkitekt Bjørn Bugge i Bugge & Ravn Arkitekter for å utarbeide en formell klage på vegne av Hjelmsgate 7.

Da utbygger presenterte et revidert forslag i februar 2024, engasjerte styret det samme arkitektfirmaet på nytt. En oppdatert og detaljert klage ble utarbeidet og oversendt Plan- og bygningsetaten i april 2024. Saken er fortsatt under behandling, og interesserte eiere kan følge utviklingen i saksinnsynet hos Plan- og bygningsetaten (innsyn.pbe.oslo.kommune.no) ved å søke på saksnummer: 202205283.



13. VA-prosjektet (Vann og avløp)

Styret har lagt ned betydelig arbeid i forberedelsene til rehabiliteringen av vann- og avløpssituasjonen i Hjelmegade 7. Det omfattende forarbeidet har avdekket en høy kompleksitet, noe som har gjort at prosjekteringen har tatt lengre tid enn opprinnelig forespeilet. Styret samarbeider med ingeniør- og rådgivningsselskapet WSP som ekstern prosjektleder for prosjektet.

Kompleksiteten skyldes i stor grad at prosjektet omfatter utskifting av felles stammer, samtidig som styret har lagt vekt på å finne tekniske løsninger som gir den enkelte leilighet fleksibilitet, uavhengig av om badet er av eldre eller nyere dato. Dette prosjektet har hatt høyeste prioritet i styreperioden og har medført at andre mindre saker har måttet vike.

Hovedprosjektet foreslås finansiert gjennom et felles låneopptak, og det henvises til egen sak på dagsordenen for årsmøtet. Prosjektleder fra WSP vil delta under behandlingen av saken på årsmøtet for å redegjøre teknisk og svare på spørsmål.

14. Tak og energiøkonomisering

Styret har i perioden innhentet tilstandsvurdering fra takentreprenør. Det ble utført nødvendig, akutt vedlikehold på taket i løpet av 2024, og det planlegges en fullstendig og større rehabilitering av takflaten innen to år.

I forbindelse med takprosjektet vil styret vurdere den økonomiske og praktiske gjennomførbarheten av å etablere solcelleanlegg samtidig. De økonomiske rammebetingelsene og støtteordningene for solceller i borettslag og sameier har blitt mer gunstige de senere årene. Samtidig har lønnsomheten i slike investeringer svingt noe etter innføringen av kraftavtalen «Norgespris» i oktober 2025.

Energiøkonomiserende tiltak på taket vil uansett være svært relevante opp mot kommende EU-direktiver, som stiller strengere krav til oppgradering av bygningsmassens energikarakter innen 2030. Styret vil fortløpende sette seg inn i gjeldende regelverk, rammevilkår og støtteordninger (f.eks. via Enova og Oslo kommune) frem mot endelig beslutning.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

15. Forsikring

Sameiets bygningsforsikring er plassert i Gjensidige Forsikring. Styret arbeider kontinuerlig med å vurdere markedet for å oppnå redusert forsikringspremie. Gjennomføringen av det kommende VA-prosjektet er et eksempel på en vesentlig teknisk oppgradering av bygningsmassen som vil redusere risikoen for skader, noe styret vil bruke aktivt i forhandlingene om fremtidige premiejusteringer.

16. Forretningsførsel og administrasjon

Solibo overtok ansvaret for sameiets forretningsførsel 1. juli 2023. Skiftet av forretningsfører har ikke medført økte kostnader for sameiet. Solibos styreportal har vært et nyttig verktøy som har effektivisert styrearbeidet betraktelig. Vi opplever at samarbeidet stadig blir bedre, og sameiet drar god nytte av forretningsførers erfaring fra tilsvarende bygårder. Solibo har blant annet tilført gode verktøy for budsjettering, vedlikeholdsplanlegging, informasjonsutveksling og løpende oppdateringer innen lovverk og forskrifter.

Styret ser fortsatt et potensial for å forbedre svartider og informasjonsflyt overfor eierne. For å sikre en strukturert og sporbar oppfølging, skal alle henvendelser til styret skje via kontaktskjemaet på portalen. Dette gjør at sakene blir tilgjengelige for hele styret samlet, i stedet for at oppfølgingen hviler på enkeltpersoner.

Styret arbeider også med å gjøre generell og gjentakende informasjon bedre tilgjengelig direkte på vår hjemmeside for å avlaste den daglige administrasjonen. Styret ser frem til det videre samarbeidet med Solibo.

17. Regnskap og økonomisk resultat

Sameiets årsregnskap for perioden er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd på kr 157.234,- etter at finansposter og rentekostnader er hensyntatt.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret erklærer at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat [1]. Styret er ikke kjent med at det har inntruffet hendelser etter regnskapsårets slutt som har vesentlig betydning for bedømmelsen av regnskapet.



Planlagt vedlikehold (Kommende 5-årsperiode)

- Rehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør (VA-prosjektet).
- Omfattende vedlikehold og utbedring av tak.
- Etablering av felles ladeinfrastruktur for elbil.
- Oppgradering av sentralvarmeanlegget med automatisk trykkregulering.

Historisk vedlikehold (Oversikt)

- 1985: Etablering av infrastruktur for kabel-TV.
- Ca. 1990: Etterisolering (8 cm) og oppussing av hele den ytre fasaden.
- Ca. 1995: Utskifting av store deler av det elektriske anlegget, inkludert nye stigeledninger og sikringskap til den enkelte leilighet.
- Ca. 1998: Oppgradering av utearealer (flere parkeringsplasser, brostein, gjerde og ny gressplen).
- 2007: Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører.
- 2007: Utskifting av radiatorkraner og installasjon av termostater.
- 2007: Frivillig utskifting av leilighetenes inngangsdører.
- 2008: Innvendig oppussing og maling av inngangsparti og oppgang A og B (fra 1. etasje til loft).
- 2012: Konvertering fra oljefyr til fjernvarme, inkludert avvikling av eldre, felles varmtvannsberedere.
- 2015: Nye utendørs søppelkasser med brannsikker plassering.
- 2015: Innkjøp av to nye industrivaskemaskiner og én tørketrommel til fellesvaskeriet.
- 2016: Nytt callinganlegg i oppgang A og B med nye navneskilt på ringeklokkene.
- 2016: Innføring av smart låsesystem med elektroniske nøkkelbrikker på hovedinngangsdører og fellesdører til loft, kjeller, vaskeri og sykkelbod.
- 2017: Utvendig oppussing av fasade og balkonger.
- 2018: Fullstendig utskifting av heisene i oppgang A og B.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

- 2018: Maling av kjellerganger og kjellergulv.
- 2023: Utskifting av hovedvannkran utendørs og innendørs, samt nye sonekraner i kjeller.
- 2023–2024: Montering av nye branndører til loft og kjeller, samt utskifting av de fleste gjenstående originale leilighetsdører.
- 2024–2025: Resterende originale leilighetsdører utskiftet eller bestilt for utskifting.
- Høst 2025: Oppgradering av varmeanlegget med sentralt filter- og rensesystem for sirkulasjonsvannet.

Oslo, mai 2026

I styret for Hjelmsgate 7:

| | | |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------|
| Roar Fjeld (Sign.) | Jan Erik M. Fjeld (Sign.) | Helga Onarheim (Sign.) |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------|

| | | |
|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Monica Th. Dahl (Sign.) | Trond Øverlier (Sign.) | Håkon Styri (Sign.) |
|----------------------------|---------------------------|------------------------|

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Hjelmsgate 7

Orgnr: 971 279 141

Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|----------------|-----------------|
| DISPONIBLE MIDLER PR 1.1 | 82 481 | 377 772 |
| ENDRING I DISPONIBLE MIDLER | | |
| Årets resultat | 157 234 | -295 291 |
| ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER | 157 234 | -295 291 |
| DISPONIBLE MIDLER PR 31.12 | 239 715 | 82 481 |
| SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE | | |
| Omløpsmidler | 455 949 | 452 718 |
| Kortsiktig gjeld | 216 234 | 370 238 |
| DISPONIBLE MIDLER PR 31.12 | 239 715 | 82 481 |



Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINTEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 684 116 | 2 127 145 | 3 175 800 | 2 879 118 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 29 655 | 11 175 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 2 713 771 | 2 138 320 | 3 175 800 | 2 879 118 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | |
| Personalkostnader | | 0 | 0 | 0 | 7 100 |
| Styrehonorar | | 0 | 0 | 0 | 50 000 |
| Forsikring | | 225 746 | 203 509 | 223 920 | 267 600 |
| Forretningsførsel | | 91 936 | 87 678 | 90 720 | 97 800 |
| Revisjon | | 0 | 9 013 | 9 100 | 11 000 |
| Kommunale avgifter | | 484 835 | 435 058 | 506 760 | 524 600 |
| Energi/fyring | 3 | 656 772 | 810 987 | 651 000 | 599 500 |
| Kabel-TV/internett | | 234 458 | 213 573 | 221 040 | 293 300 |
| Vedlikehold | 4 | 578 307 | 428 947 | 6 117 600 | 251 800 |
| Vaktmestertjenester | 5 | 89 835 | 88 074 | 87 120 | 86 100 |
| Renhold | 6 | 96 563 | 99 563 | 103 080 | 110 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 124 464 | 82 299 | 600 960 | 456 850 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 2 582 915 | 2 458 700 | 8 611 300 | 2 755 650 |
| DRIFTSRESULTAT | | 130 856 | -320 380 | -5 435 500 | 123 468 |
| FINANSINTEKT/-KOSTNAD | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 26 378 | 25 089 | 18 960 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | 0 | 424 440 | 0 |
| RESULTAT FINANSPOSTER | | -26 378 | -25 089 | 405 480 | 0 |
| Resultat | | 157 234 | -295 291 | -5 840 980 | 123 468 |
| DISPONERING | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 9 | 157 234 | -295 291 | | |
| SUM DISPONERING | | 157 234 | -295 291 | | |



Balanse 2025

| | Note | Balanse 2025 | Balanse 2024 |
|---------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 16 571 | 34 666 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 10 | 235 903 | 314 173 |
| Bankinnskudd | | 203 475 | 103 879 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 455 949 | 452 718 |
| SUM EIENDELER | | 455 949 | 452 718 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 239 715 | 82 481 |
| SUM EGENKAPITAL | | 239 715 | 82 481 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 132 233 | 252 873 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 84 001 | 117 365 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 216 234 | 370 238 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 455 949 | 452 718 |



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



| NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2025 |
|--------------------------------------|------------------|
| Innkrevde felleskostnader | 2 419 300 |
| Kabel-TV/Internett | 215 016 |
| Parkering | 49 800 |
| Sum innkrevde felleskostnader | 2 684 116 |

| NOTE 3 - ENERGI/FYRING | |
|--------------------------|----------------|
| Elektrisitet | 28 956 |
| Fjernvarme | 627 815 |
| Sum energi/fyring | 656 772 |

| NOTE 4 - VEDLIKEHOLD | |
|-----------------------------------|----------------|
| Vedlikehold bygninger | 43 750 |
| Vedlikehold VVS | 408 951 |
| Vedlikehold elektro | 16 530 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 8 553 |
| Drift/vedlikehold heis | 64 064 |
| Serviceavtale heis | 32 798 |
| Dører og porter | 3 661 |
| Sum vedlikehold | 578 307 |

| NOTE 5 - VAKTMESTERTJENESTER | |
|--------------------------------|---------------|
| Vaktmestertjenester | 78 559 |
| Vaktmestertjenester tillegg | 11 276 |
| Sum vaktmestertjenester | 89 835 |

| NOTE 6 - RENHOLD | |
|--------------------|---------------|
| Renhold | 94 313 |
| Renhold tillegg | 2 250 |
| Sum renhold | 96 563 |

| NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renovasjon | 4 589 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | 9 739 |
| Snøbrøyting/gressklipping | 51 355 |
| Leie datasystemer | 3 805 |
| Lyspærer og sikringer | 396 |
| Nøkler og låser | 11 460 |
| Egenandeler forsikring | 12 000 |
| Kostnader dugnad | 2 386 |
| Kontingenter | 3 125 |
| Øredifferanser | -7 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 14 172 |
| Annen kostnad | 11 444 |
| Sum andre driftskostnader | 124 464 |

**NOTE 8 - FINANSINNEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Annen renteinntekt | 5 842 |
| Kundeutbytte forsikring | 20 536 |
| Sum finansinntekter | 26 378 |

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Opptjent egenkapital 1.1 | 82 481 |
| Overført til/fra egenkapital | 157 234 |
| Opptjent egenkapital 31.12 | 239 715 |

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Forskuddsbetalt forsikring | 40 181 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 139 835 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 55 886 |
| Sum forskuddsbetalte kostnader | 235 903 |

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Annen påløpt kostnad | 69 001 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 000 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 84 001 |

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT 2026

Ekstraordinært lån til VA, elbillading og oppgradering av varmeanlegget er foreløpig utenfor budsjettet

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 50 000,-. Styret vedtar intern fordeling. I tillegg er det ekstraordinært holdt av inntil kr 150.000 til styret til oppfølging av VA prosjektet.

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Roar Wilhelm Fjeld stiller til valg som styreleder for 1 år

5.2 Valg av 5 styremedlemmer

Haakon Styri stiller til valg som styremedlem for 1 år
Helga Onarheim stiller til valg som styremedlem for 1 år
Jan Erik Mjøen Fjeld stiller til valg som styremedlem for 1 år
Monica Therese Dahl stiller til valg som styremedlem for 1 år
Trond Øverlier stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av 3 varamedlemmer

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.



7. VA prosjekt

Forslagsstiller:

Styret

Saksfremstilling:

Oppgradering av VA systemet i Hjelmsgate 7.

Se vedlagt prisoversikt over innkomne tilbud og beskrivelse fra WSP som er sameiets innleide prosjektleder for VA prosjektet, jfr. vedlegg 1, 2, 3, 4 og 5. Prosjektet forventes oppstart september 2026. Endelig fremdriftsplan vil først foreligge når sluttforhandlinger med aktuelle entreprenører er ferdigstilt. Fremdriftsplan er vist i vedlegg 5.

Det som er mest sentralt for den enkelte eier er grensesnittet mellom fellesprosjektet og den enkelte seksjon

Grensesnitt mellom fellesprosjektet og den enkelte seksjon

Styret har grundig over lang tid vurdert ulike modeller for avgrensning mellom fellesprosjektet og de innvendige arbeidene i leilighetene. Den beste og mest hensiktsmessige løsningen anser styret som følger:

VANN

1. Fellesprosjektets omfang (Hva sameiet bekoster og utfører)

- **Fordelerskap i fellesareal:** Det etableres fordelerskap i fellesgangen i hver etasje. Dette utstyres med egen stoppekran og individuell vannmåler til hver leilighet.
- **Inntak til den enkelte seksjon:** Fellesprosjektet bekoster og utfører kjerneboring fra gangen, og legger nye vannrør inn til hver leilighet oppunder taket på bad/toalett.
- **Inspeksjonsluke:** Det monteres en takluke i himlingen på badet i hver leilighet. Luken er nødvendig for å ta imot de nye rørene. Den er også nødvendig for at leiligheten over skal få stengt av sitt gamle vannsystem når de skal konvertere til det nye.

2. Begrunnelse for valgt løsning

Med denne løsningen vil det ikke lenger gå felles vannrør gjennom leilighetene. Rørene inne i den enkelte leilighet vil tilhøre seksjonen og kun levere vann til denne.

Styret anser dette som en robust og fremtidsrettet løsning av følgende årsaker:

- **Lavere risiko:** Dagens løsning med skjulte fellesrør inne i bygningsmassen utgjør en betydelig skaderisiko og er lite hensiktsmessig for overvåking og vedlikehold.
- **Enklere drift:** Fellesrør som ligger åpent og synlig i fellesområdene, gjør at styret enkelt kan overvåke og vedlikeholde anlegget.
- **Mindre administrasjon:** Prosessen med å koordinere og skaffe tilgang til enkeltleiligheter er tidkrevende, administrasjonstung og ofte mer kostbar enn selve det tekniske arbeidet som skal utføres.
- **Uavhengighet mellom naboer:** I dagens system får leilighetene som hovedregel vannet nedenfra. Det nye systemet gir tilkobling fra eget tak. Dette betyr at man i fremtiden er helt uavhengig av tilgang til leiligheten under ved oppussing av eget bad eller andre endringer mht. vanninntak.

3. Seksjonseierens ansvar og gjennomføring

- **Fleksibel innvendig løsning:** Det legges rikelig med rørstrømper inn til hver leilighet. Seksjonseier står dermed fritt til å velge plassering av sitt interne fordelerskap for videre distribusjon til bad og kjøkken.
- **Lang overgangsperiode:** Det legges opp til en romslig tidsramme på 2–3 år for tilkobling til det nye vannsystemet. Det gamle anlegget vil holdes i drift i denne overgangsperioden.
- **Valg av håndverker:** For de innvendige arbeidene kan seksjonseierne fritt velge om de vil benytte fellesprosjektets entreprenør (som allerede kjenner prosjektet godt) eller engasjere egne håndverkere. Det stilles strengt krav om at gjeldende forskrifter følges ved tilkobling til det nye systemet.

AVLØP

Rehabilitering av avløpsrør

Eksisterende avløpsrør vil i hovedsak bli rehabilitert (fornytt), ikke byttet ut. Rørene ligger inne i selve bygningsmassen. Fellesprosjektet dekker rehabiliteringen frem til og med sluk, toalett og kjøkkenets vannlås.

Unntak for individuelle endringer

Unntaket gjelder leiligheter der eiere har gjort egne tilpasninger, som flytting av kjøkken eller bad. I disse tilfellene må den enkelte eier selv bekoste og sørge for at tilpasningene utføres i tråd med gjeldende forskrifter.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Fremføring av rør

I motsetning til vannrørene, vil avløpsrørene fra badene fortsatt gå vertikalt ned gjennom badet i etasjen under.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp inntil kr 10 millioner til å gjennomføre nødvendig oppgradering av VA systemet i Hjelmsgate 7



8. Finansiering av VA prosjektet

Forslagsstiller:

Styret

Saksfremstilling:

Finansiering av VA-prosjekt, elbillading og varmeanlegg

Bakgrunn

Ordinært årsmøte i 2025 vedtok at etablering av elbillading og oppgradering av varmeanlegget skal lånefinansieres. Formålet med lånefinansieringen er å unngå høye, ekstraordinære engangsinnbetalinger fra seksjonseierne. Styret foreslår at det store VA-prosjektet inkluderes i den samme finansieringsløsningen.

Kostnadsoversikt og låneramme

Prosjektene totale økonomiske ramme er beregnet til **kr 10 000 000**, fordelt på følgende estimater:

- **VA-prosjekt (estimert):** kr 8 129 100,-
- **Påløpt prosjektering (VA):** kr 370 000,-
- **Elbillading:** kr 250 000,-
- **Varmeanlegg:** kr 150 000,-
- **Avsatt buffer:** kr 1 100 900,-
- **Total låneramme:** kr 10 000 000,-

Finansiering og lånevilkår

For å sikre en mest mulig kostnadseffektiv gjennomføring, vil finansieringen skje i to faser:

1. **Byggekreditt i prosjektperioden:** Lånerammen på inntil 10 millioner kroner etableres først som en byggekreditt. Hele beløpet utbetales ikke til sameiets driftskonto på dag én. Midlene trekkes i stedet etter hvert som fakturaene forfaller. Sameiet betaler i denne perioden hovedsakelig renter kun for den delen av kreditten som faktisk er benyttet.

2. **Endelig langsiktig lån:** Når prosjektene er ferdigstilt, gjøres byggekreditten om til et ordinært nedbetalingslån. Det endelige lånebeløpet vil tilsvare prosjektets faktiske sluttsum.

Etablering av IN-ordning (Individuell Nedbetaling)

Styret ønsker å legge til rette for fleksibilitet, slik at den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av fellesgjelden raskere enn den generelle nedbetalingsplanen.

Styret foreslår derfor at lånet etableres som et **IN-lån (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld)**. Dette gir eiere mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av lånet i løpet av låneperioden. For å holde administrasjonskostnadene nede, vil det legges til rette for slik ekstraordinær nedbetaling **én eller to ganger per år**.

Styret ønsker å presisere de juridiske rammene rundt det planlagte felleslånet.

Uavhengig av om sameiet velger å etablere en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) eller ikke, vil alle seksjonseiere være solidarisk ansvarlige for hele lånet overfor banken.

Dette betyr i praksis:

- **Felles ansvar:** Sameiet som fellesskap står som låntaker.
- **Økonomisk sikkerhet:** Banken har pant i hele eiendommen.
- **IN-ordningens funksjon:** En IN-ordning endrer kun det interne oppgjøret mellom eierne, ikke sameiets samlede forpliktelse overfor banken.

Styret vurderer risikoen for mislighold som lav, men er pliktig til å opplyse om dette juridiske utgangspunktet før det stemmes over låneopptaket.

Økonomiske konsekvenser og estimerte kostnader per leilighet

For å gi eierne best mulig beslutningsgrunnlag, har styret beregnet den totale lånekostnaden og de estimerte månedlige kostnadene per seksjon. Beregningene baserer seg på et endelig lånebeløp på kr 8 800 000, en nedbetalingstid på 20 år, og en anslått rente på 6,8 % (basert på Solibos anslag for tilsvarende lån i markedet p.t.).



Med disse forutsetningene vil den tildelte lånekapitalen og økningen i de månedlige felleskostnadene utgjøre:

| Leilighetstype | Bruttoareal (bto. m ²) | Lånets størrelse | Estimert kostnad per måned |
|-----------------------|------------------------------------|------------------|----------------------------|
| Typisk hybel/1-roms | 30 m ² | kr 76.901,- | kr 587,- |
| Typisk stor leilighet | 98 m ² | kr 251.209,- | kr 1.918,- |

Merk: Endelig lånesaldo per seksjon og månedlig kostnad vil avhenge av den faktiske sluttsummen på prosjektet, sameiebrøken til den enkelte seksjon, samt bankens gjeldende rentebetingelser.

Alternativ 1: Felleslån med IN-ordning (Styrets primære forslag)

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet godkjenner opptak av et felleslån med en ramme på inntil kr 10 000 000,- til finansiering av VA-prosjekt, elbillading og oppgradering av varmeanlegg.

Lånet etableres med en IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld). Dette gir den enkelte seksjonseier anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden i låneperioden, begrenset til 1–2 terminer per år. IN-ordningen medfører noe administrative merkostnader knyttet til forvaltningen av IN-ordningen. Ved benyttelse av ordningen dekkes kostnaden for ekstra nedbetaling av de eierne som benytter seg av ordningen.»

Alternativ 2: Felleslån uten IN-ordning (Alternativt forslag)

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet godkjenner opptak av et felleslån med en ramme på inntil kr 10 000 000,- til finansiering av VA-prosjekt, elbillading og oppgradering av varmeanlegg.

Lånet etableres som et ordinært felleslån uten IN-ordning. Dette innebærer at den enkelte seksjonseier ikke har anledning til å foreta individuelle ekstraordinære nedbetalinger. Samtlige seksjonseiere plikter å



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

følge lånets oppsatte og felles nedbetalingsplan gjennom de månedlige felleskostnadene.»

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at alternativ 1 vedtas.

9.Nye vedtekter

Forslagsstiller:

Styret

Saksfremstilling:

Sameiets gjeldende vedtekter er modne for revisjon og oppdatering i tråd med dagens lovverk og praksis. Det vises til orientering og gjennomgang fra Solibos jurist nedenfor, som redegjør for de foreslåtte endringene. Eksisterende vedtekter og forslag til nye vedtekter følger vedlagt, jfr. vedlegg 6 og 7.

I forbindelse med det kommende VA-prosjektet anser styret det som særlig viktig å revidere vedtektene nå. En oppdatering vil tydeliggjøre den fremtidige ansvars- og vedlikeholdsfordelingen mellom sameiet (styret) og de enkelte seksjonseierne, spesielt når det gjelder rør, ledninger og øvrig VA-infrastruktur. Dette vil sikre forutsigbarhet for alle parter og forebygge eventuelle uklarheter om vedlikeholdsplikten i ettertid.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Følgende kommentar fra jurist i Solibo:

Solibo har bistått styret med gjennomgang av dagens vedtekter og utforming av nye vedtekter som er i tråd med ny gjeldende eierseksjonslov. Det er i denne forbindelse også foretatt en generell gjennomgang av sameiets vedtekter med tanke på forenkling og tydeliggjøring som vil være både i styrets og seksjonseierens interesser.

Solibo anbefaler at det utformes og vedtas et helt nytt sett med vedtekter for sameiet som bygger på standardvedtekter etter den nye eierseksjonsloven, med tilpasninger for spesielle bestemmelser i dagens gjeldende vedtekter. Dette for å sikre at man unngår løsninger i vedtektene som er i motstrid eller fremstår uklare i forhold til ny eierseksjonslov. Forslaget til nye vedtekter er kvalitetssikret av intern advokat i Solibo og i samråd med sameiets styre.

Vedlagt følger forslaget til nye vedtekter for sameiet (vedlegg 6). For ordens skyld følger også dagens gjeldende vedtekter for sameiet vedlagt (vedlegg 7). På denne måten kan man lett sammenligne dagens vedtekter og de konkrete forslagene til endringer.

Forslaget til nye vedtekter viderefører enkelte bestemmelser i dagens vedtekter, men inneholder også enkelte nye bestemmelser og avklaringer mht. blant annet slikt som seksjonseiers og sameiets ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting. Det er også tatt inn egne bestemmelser vedrørende styrets kompetanse, endring av fasade og bygningsmasse, samt ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring.

Ved vedtagelse av forslaget vil sameiet få et helt nytt sett med vedtekter som både er i tråd med ny eierseksjonslov og som viderefører de spesielle bestemmelser som eventuelt måtte fremgå av sameiets nåværende vedtekter. Slik sett er både den enkelte seksjonseiers og fellesskapets interesser ivaretatt på en god og betryggende måte.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet:

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet (tidligere kjent som sameiermøtet), jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Det er i forslaget til nye vedtekter ikke lagt opp til endringer som eventuelt krever tilslutning eller strengere flertallskrav fra seksjonseierens side.

Forslag til vedtak:

Forslaget til nye vedtekter for sameiet godkjennes i sin helhet som fremlagt.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

| Registrering av eiers informasjon | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Eiers navn | _____ |
| Signatur | _____ |
| *Medeiers navn | _____ |
| Seksjon/Andel/Aksjenr. | **Leilighetsnr. _____ |
| Epost | _____ |
| Dato | Sted _____ |

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

| Fullmakt | |
|--|-------|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: | |
| Fornavn | _____ |
| Etternavn | _____ |
| Epost | _____ |
| Telefon. | _____ |
| Møtedato | _____ |



Vedlegg 1 – Notat fra WSP Vannrør og Rehabilitering avløp



NOTAT

| | | | |
|-------------------------|---|-------------------|-------------|
| Oppdragsnavn: | Hjelms gate 7 | | |
| Oppdragsgiver: | Sameiet Hjelms gate 7 | | |
| Kontaktperson: | Roar W. Fjeld | | |
| Emne: | Rehabilitering av avløpsledninger. Fornyelse av ledninger for varmt og kaldt forbruksvann. Etablering av sirkulasjonsledning for varmtvann. | | |
| Dokumentkode: | 1009468 | | |
| Ansvarlig enhet: | WSP- Norge as. VVS Oslo | Utført av: | Olav Botnan |
| Tilgjengelighet: | Ugradert- | Dato: | 20.05.2026 |

FORUTSETNINGER SOM ER LAGT TIL GRUNN FOR VEDLAGTE KOSTNADSKALKYLE.

- ANLEGG FOR VARMT- OG KALDT FORBRUKSVANN.
- AVLØPSLEDNINGER

Bakgrunn:

Sameiet Hjelms gate 7 har gitt WSP Norge i oppdrag å bistå i nødvendig grad i forbindelse med rehabilitering og utskifting av røرنettet for vann og avløp i bygningen.

Arbeidet er basert på tilstandsvurdering utført av OBOS Prosjekt i september 2000.

Videre på tilstandsanalyse av vannrør utført oktober-desember 2023 av KIWA AS

TV-inspeksjon av stammer og bunnledninger for avløp er utføre av firma Norva24 – Gravco i april 2025.

Sameiets styre (spesielt styreleder) har bidratt med informasjon og innspill.

Videre er det foretatt befaringer fra vår side.

Tilstand på anlegget:

Rapportene som det henvises til kombinert med våre vurderinger konkluderer med et stort behov for rehabilitering av anleggene.

Normalt regnes teknisk og økonomisk levetid for vann- og avløpsledninger i boligbygg til +/- 50 år.

Lengere levetid forekommer i enkelte anlegg.

Eksisterende anlegg er i stor grad fra byggetidspunktet (1937).

Økonomi:

Det vises til vedlagte matriser (regneark).

Her følger en kort kommentar til bakgrunnen for kostnadsoppstillingen (budsjett).



I samarbeid med styret i sameiet har vi valgt ut og innhentet pristilbud fra

4 firma for å utføre rørleggerarbeider

4 firma for å utføre rehabilitering av avløpsledningene.

For rørleggerarbeid:

- 1) Oslo VVS-Service as
- 2) Orvei AS
- 3) Assemblin AS
- 4) Rørentreprenøren AS

For rehabilitering av avløp:

- 1) Olimb AS
- 2) RK-Rørfornyning AS
- 3) Serwent (TT-Teknikk) AS
- 4) Vestfold Rørfornyning AS

Samtlige firma er velkjente for oss i WSP, og de er valgt ut på bakgrunn av vår erfaring og gode referanser.

Samtlige har, som det fremgår av vedlagte matriser, levert tilbud.

Innhold i arbeidet:

For å oppnå forskriftsmessig og vannskadesikker løsning etter forskrift, monteres fordelerskap på trappehusvegg i hver etasje.

Vannledningen føres på vegg vertikalt fra skap til skap.

Fra skapene legges egne kurser til hver leilighet. Disse avsluttes ved tak (over nedføring) i badene. Utstyres med stoppekraner og legges som vannskadesikker rør i rør løsning.

Eventuelt lekkasjevann fra skapene dreneres til sjaktene. Fuktfølger i sjakkebunn vil gi alarm og stenge av vannet slik at skade unngås.

Fra avsluttet ledningsnett i hver leilighet, vil det være den enkelte eier av leiligheten som er ansvarlig for tilkobling og videreføring i egen bolig etter avtale med styret.

For avløpsledninger er det forutsatt innvendig rehabilitering av ledningene helt fra offentlig kum i gaten, til og med kjøkken og bad i leilighetene.

Det vil være behov for adgang til leilighetene når dette arbeidet skal utføres.

Rehabiliteringen foregår ved at rørene rengjøres og renses innvendig.

Deretter "vrenses" en "strømpe" mettet med Epoxy inn i røret og herdes (rørfornyning / relining). Herdingen utføres med forskjellige metoder tilpasset situasjonen.

Etter herding blir resultatet dokumentert med Videofilm.

I prinsipp får man et nytt rør inni det gamle.

Levetiden på rehabilitert ledning settes normalt til minimum 50 år.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



Det er også medtatt en del generelle kostnader som vil tilkomme.

Dette dreier seg om rigging og drift av anleggsplassen, prosjektering, administrasjon av planlegging og gjennomføring, nødvendige provisorier etc..

Videre er det lagt inn en post til dekning av uforutsette forhold.

Utarbeidet av

21.05.2026

X Olav Botnan

Olav Botnan
siv. ing.
Signert av: olav.botnan@wsp.com

WSP Norge AS



Vedlegg 2 – VA Budsjett



| Hjelmsgate 7 A & B | | Dato: 15.05.2025. Kalkulasjonspriser og innkomne tilbud. | | | |
|--|------------------------|--|-----------------------|-----|----------------------|
| Rørleggerarbeid: (mottatt tilbud) | Asseblin Norge AS | kr. | 1 125 000 ekskl. mva. | kr. | 1 406 250 inkl. mva. |
| Førnye avløp i kjeller | | kr. | 87 000 ekskl. mva. | kr. | 108 750 inkl. mva. |
| Sum rørleggerarbeid i hh til beskrivelse | | | 1 212 000 | kr. | 1 515 000 inkl. mva. |
| Avløpsrehab: (mottatt tilbud) | Vestfold rørforming AS | kr. | 2 989 000 ekskl. mva. | kr. | 3 736 250 inkl. mva. |
| Brakke dusj og WC (3 enheter) | | kr. | 120 000 ekskl. mva. | kr. | 150 000 inkl. mva. |
| Rehabilitering av sluk i hh til beskrivelse | | kr. | 198 400 ekskl. mva. | kr. | 248 000 inkl. mva. |
| Sum avløpsrehab med strømpe | | | | kr. | 4 134 250 inkl. mva. |
| Elektrikerarbeider: (anslått kostnader) | | kr. | 25 000 ekskl. mva. | kr. | 31 250 inkl. mva. |
| Bygningsmessige hjelpearbeider: | | | | | |
| Luker i nedforet himling i bad (anslått kostnader): | | kr. | 100 000 ekskl. mva. | kr. | 125 000 inkl. mva. |
| Kjerneboring i dekker inkl. gjenstøping (anslått kostnader): | | kr. | 100 000 ekskl. mva. | kr. | 125 000 inkl. mva. |
| Kjerneboring i vegger mellom korridor og bad inkl. gjenstøping (anslått kostnader): | | kr. | 100 000 ekskl. mva. | kr. | 125 000 inkl. mva. |
| Innkassinger (anslått kostnader) | | kr. | 200 000 ekskl. mva. | kr. | 250 000 inkl. mva. |
| Diverse (anslått kostnader) | | | | | |
| Riving og div. tilpasning: (anslått kostnader) | | kr. | 75 000 ekskl. mva. | kr. | 93 750 inkl. mva. |
| Total sum entreprisest. Mottatte tilbud og estimerte (kalkulerte) kostnader | | | | kr. | 6 399 250 inkl. mva. |
| Planlegging, prosjektering, byggeledelse og generell oppfølging. (anslått kostnader) | | kr. | 300 000 ekskl. mva. | kr. | 375 000 inkl. mva. |
| Total gjennomføringskostnad. Mottatte tilbud og estimerte (kalkulerte) kostnader. | | | | kr. | 6 774 250 inkl. mva. |
| Total kostnad inkl. Uforutsett 20 % (anslått kostnad) | | | | kr. | 8 129 100 inkl. mva. |

Kalkulerte priser / kostnadsestimater

Mottatte tilbudspriser-



Vedlegg 3 – VA Tilbud Vannrør Rørlegger

Hjelms gate 7.

| Rørlegger. | Pris ex.mva. | Rigg og drift | Sum ex.mva. | ,mva. | Sum inkl. mva. | opsjon vannmåler | opsjon avløp kjeller |
|----------------------|--------------|---------------|--------------|------------|----------------|----------------------|----------------------|
| 1) Oslo VVS-service. | 1 980 000,00 | 100 000,00 | 2 080 000,00 | 520 000,00 | 2 600 000,00 | -75 000,00 eks.mva. | 90 000,00 eks. mva. |
| 2) Orvei | 1 467 080,00 | 170 000,00 | 1 637 080,00 | 409 270,00 | 2 046 350,00 | -153 600,00 eks.mva. | 109 200,00 |
| 3) Assemblin | 1 125 000,00 | 0,00 | 1 125 000,00 | 281 250,00 | 1 406 250,00 | -30 000,00 | 87 000,00 |
| 4) Rørentreprenøren. | 1 180 950,00 | 0,00 | 1 180 950,00 | 295 237,50 | 1 476 187,50 | -120 000,00 | 201 600,00 |

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Rør | 1 406 250,00 |
| REHAB | 3 736 250,00 |
| Totalt inkl. mva. | 5 142 500,00 |



Vedlegg 4 – VA Tilbud Rehabilitering Avløp

Hjelms gate 7.

[Se vedlegg med kommentarer](#)

| Avlopsrehab | Pris ex.mva. | Rigg og drift | Sum ex.mva. | ,mva. | Sum inkl. mva. | opsjon sluk | dusjbrakke inkl. rengjøring | opsjon avløp kjeller |
|------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1) Olimb | 3 064 388,00 | 0,00 | 3 064 388,00 | 766 097,00 | 3 830 485,00 | tillegg ikke priset. | 113 300,00 | |
| 2) RK-Rørformyng | 3 935 000,00 | 30 000,00 | 3 965 000,00 | 991 250,00 | 4 956 250,00 | ??? | 0,00 | |
| 3) Serwent | 5 434 681,00 | 0,00 | 5 434 681,00 | 1 358 670,25 | 6 793 351,25 | 186 000,00 | 75 000,00 | 168 000,00 |
| 4) Vestfold Rørformyng | 2 989 000,00 | 0,00 | 2 989 000,00 | 747 250,00 | 3 736 250,00 | 198 400,00 | 120 000,00 | |

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Rør | 1 406 250,00 |
| REHAB | 3 736 250,00 |
| Totalt inkl. mva. | 5 142 500,00 |



Vedlegg 5 – VA Fremdriftsplan

Hjelms gate 7. VA-prosjekt.

| Estimert fremdrift | | Endelig fremdriftsplan utførtes i samarbeid med styret og kontraherte entreprenører | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|---|---------|---------|--------|-----------|------------|--------|--------|-----------|---------|----------|----------|--------|
| Dato: | 09.12.2025 | Spm: | NG | Kontr.: | | Revidert: | 20.05.2026 | | | | | | | |
| Fase i | 2025 | 2026 | | | | | | | | | | | | |
| Oppstart | Desember | Januar | Februar | Mars | April | Mai | Juni | Juli | August | September | Oktober | November | Desember | 2027 |
| Beskrivelse / tegninger | | | | | | | | | | | | | | |
| Avbud | | | | | | | | | | | | | | |
| Avklaringer med byggherre | | | lpende | lpende | lpende | lpende | lpende | lpende | lpende | lpende | lpende | lpende | lpende | lpende |
| Kontrahering | | | | | | | | | | | | | | |
| Bygningsmessige arbeider | | | | | | | | | | | | | | |
| Arbeider med støpning | | | | | | | | | | | | | | |
| Utskriftnger spillkamsedninger i kjeller | | | | | | | | | | | | | | |
| Arbeider med forbruksvann | | | | | | | | | | | | | | |
| Sommerferie | | | | | | | | | | | | | | |
| Overtakelse og sluttbetaling | | | | | | | | | | | | | | |



Ferie



Arbeider som påvirkker beboere i liten grad



Arbeider som påvirkker beboere



Vedlegg 6 – Utkast til nye vedtekter 2026

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HJELMSGATE 7

(org.nr. 971 279 141)

Vedtatt på årsmøte 02.06.2026
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Hjelmsgate 7.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 62 boligseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 108 i Oslo kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.



Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.



(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING PÅ FELLESAREAL

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 18 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 18 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Egne regler for parkering utformes av styret. Reglene kan endres av styret. Reglene finnes på sameiets nettsider, eller kan fås ved henvendelse til styret.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler årlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Tilsvarende gjelder kostnader til etablering av ladepunkt og vedlikehold. Strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(2) Dagens ordning med abonnement på parkeringsplass opprettholdes uavhengig av eventuell etablering av ladepunkt til elbil.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som



- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med kårmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

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

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-4 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.



(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. STYRET OG DETS VEDTAK

6-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, med 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

6-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**6-4 Taushetsplikt**

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrudd vervet.

6-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6-6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder den til enhver til gjeldende eierseksjonslov.



Vedlegg 7 – Eksisterende vedtekter

VEDTEKTER FOR SAMEIET HJELMSGT. 7

1.

Formålet.

Sameiet Hjelmsgt. 7 er stiftet av sameierne i eiendommen Hjelmsgt. 7 i Oslo. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter og lov om eierseksjoner datert 4. mars 1983.

2.

Eierforholdet.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset til disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. Paragraf 7, i forhold til den ideelle andel sameieren eier. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Salg skal meddeles sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering.

3.

Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er sameiemøtet i eiendommen. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiemøte innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiemøte skal behandle saker som nevnt i innkallelsen til møte, Sameiets styre, jfr. Paragraf 5, utferdiger innkallelsen, og med innkallelsen skal følge revidert årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år. Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom eierne til minst en tiendedel av eiendommen skriftlig krever det og samtidig oppgi de saker som ønskes behandlet.

Innkallelse til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel, Jfr. Eierseksjonslovens § 19, annet ledd.

Styret skal på forhånd forelegge sameiemøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse og arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

4.

Sameiemøtet ledes av styrets formann. Hver sameier er stemmeberettiget med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiemøtet foretar valg av styre og revisor. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

5.

Sameiet ledes av et styre på minst 3 – tre – medlemmer. Det kan velges vararepresentanter. Styret velges på det ordinære årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på ett år. Gjenvalg kan skje.

6.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av 2 – to – styremedlemmer i fellesskap. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet.

7.

Driftsutgifter.

Det årlige driftsbudsjett skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen så som offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles-anlegg, honorar til forretningsfører og revisor. Forretningsføreren utligner på sameierne alle driftsutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer i forhold til eierandelen.



På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter forretningsføreren månedlige a konto beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av forretningsføreren såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av godkjent årsregnskap.

Hver enkelt eier er ansvarlig for de heftelser han måtte ha på sin egen eierandel.

8.

Forretningsfører påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

9.

Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er, med de tillegg som sameierne til enhver tid bestemmer. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. Paragraf 10.

10.

Mislighold.

Ved vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser er vedkommende sameier forpliktet til å overdra sin part i eiendommen til en ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling vedtatt på sameiemøtet skal styret sende skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 – fjorten – dager. I påkravet skal det stå at unnlattelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren overdrar sin sameieandel til en ny sameier.

Styrets beslutning om at en sameier skal overdra sin andel, kan innankes innen 8 – åtte – dager etter at styrets beslutning er mottatt til et sameiemøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fra-flytting og overdragelse kan bare treffes med $\frac{3}{4}$ flertall av de avgitte stemmer.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Hjelmsgate 7
2. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligsekskapets verdier

Til eiere i Sameiet Hjelmsgate 7

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 02.06.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Thon Hotel Slottsparken - Wergelandsveien 5,
0167 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. ORIENTERINGSSAK: VA-PROSJEKT
6. ELBILLADING
7. VARMEANLEGGET
8. INKOMNE SAKER
 - 8.1 - KABEL-TV/INTERNETT
 - 8.2 – MALINGSARBEID I KJELLEREN
 - 8.3 – BEDRE OPPFØLGING FRA SOLIBO
 - 8.4 – BEDRE TILSYN MED BYGGET
9. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

| | | | |
|-------------|----------------------|----------|------|
| Styreleder | Roar Fjeld | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Haakon Styri | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Helga Onarheim | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Jan Erik Mjøen Fjeld | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Monica Dahl | På valg: | 2025 |
| Styremedlem | Trond Øverlier | På valg: | 2025 |
| Varamedlem | Alina Sierant | På valg: | 2025 |
| Varamedlem | Olha Sukhoboka | På valg: | 2025 |

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/hjelmsgt7>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige forsikring ASA

Polisenummer: 87816534

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

1. Styrets sammensetning.

Etter sameiermøtet som fant sted 21. mai 2024 har styret bestått av: Roar Fjeld, leder, Trond Øverlier, nestleder, Jan Erik Fjeld, Monica Th. Dahl, Helga Onarheim, Håkon Styri. Varamedlemmer har vært Olha Sukhoboka og Alina Sierant. Siden årsmøte avholdes først i juni 2025, har styret valgt å inkludere noe informasjon fra våren 2025.

2. Generelt

Styret har vært meget forsiktig med aktiviteter som medfører kostnader i perioden grunnet lav likviditet samtidig som fellesutgiftene har vært økt betydelig gjennom flere økninger de siste årene. Det har medført at flere planlagte oppgaver har blitt skjøvet frem i tid. Større prosjekter som VA prosjektet og skifte av tak planlegges finansiert med opptak av lån. Etablering av elbil ladere er derfor også nå foreslått flyttet til å bli finansiert av samme lån, fremfor å hente inn ekstraordinære innbetalinger fremover. En mindre oppgradering av varmeanlegget har også blitt utsatt et par år og foreslås også lagt inn i dette lånet. Dette for at eierne skal ha mest mulig forutsigbarhet og at man primært kan forholde seg til de faste månedlige innbetalingene.

Styret har generelt stort fokus på finne smidige administrative ordninger. Vi ser at mange nye moderne ordninger mht. parkering, vaskeri, elbillading, dørskilt, postkasser, tilgang til fellesrør i boder/leiligheter fort kan kreve mye løpende administrasjon hvis man ikke velger gode løsninger. Dette er operative oppgaver som enten styret eller fremtidig styre må gjøre eller kjøpe. Det er ikke typisk styrearbeid, og vi ser det velges ulike løsninger i andre borettslag/sameier. Settes mange slike oppgaver til eksterne aktører, kan det fort bli unødig kostbart. Det beste er når man finner velfungerende ordninger som er selvadministrerende.

Selv om Hjelmsgate har økt innbetalingene til fellesutgifter vesentlig, ser vi at mange andre borettslag/sameier ligger høyere. Økte felleskostnader skyldes ikke bare vedlikehold og oppvarming/varmtvann, men også forsikring, kommunale avgifter og hvordan man løser vask, vaktmestertjenester, operative oppgaver og hvilke administrative ordninger man velger. Styret har hatt fokus på å holde kostnadene nede.

De månedlige innbetalingene til fellesutgiftene i Hjelmsgate ligger nå på ca kr 60,- per bto. kvadratmeter inkludert oppvarming og varmtvann (TV/Internett holdt utenfor). Oppvarming og varmtvann består av ca 1/3 av kostnadene i Hjelmsgate. I forbindelse med VA prosjektet jobbes det med å se på mulighet for avregning av både oppvarming og varmtvann for den enkelte leilighet. Det gjør at den enkelte lettere kan spare på utgiftene og får et tettere og mer direkte insentiv for å spare energi og kostnader. Dette er også et fokusområde i EU-direktiver.



3. Vaktmester & Renhold.

Gårdreform AS har fungert som sameiets vaktmester. Henvendelser dit bør som hovedregel skje gjennom styret. Alina Sierant som bor i oppgang B har vaskejobben med ukentlig trappevask m.m. Hun driver eget vaskefirma. Styret har fått mange positive tilbakemeldinger fra beboere som melder om at det generelt er rent og fint, men det meldes at det tidvis må vaskes mye. Her tror vi den enkelte kan bidra mer og spesielt å unngå forsøpling så ikke vaskeoppgaven blir for stor, se også punkt 9 Fellesarealer/dugnad.

En utfordring er når noen pusser opp. Det medfører betydelig mer behov for vask som ikke sameiet skal betale for. Ved oppussing må derfor de som pusser opp kontakte Elina for ekstra vask, dersom man ikke har en skikkelig plan for dette. Betaling for vask avtales individuelt og bekostes av den som pusser opp.

Alina Sierant Tlf 41445244 e-post: alinasierant@hotmail.com

Vi har også utplassert kost, et moppestativ og engangsmopper i kottet i både oppgang A og B. Dette for at den enkelte beboer også enkelt skal kunne bistå å holde inngangspartiet rent. Dersom man har sølt noe, drevet med flytting, oppussing e.l. skal man like etterpå gjøre rent etter seg og ikke overlate denne jobben til den som har trappevasken uten å avtale ekstra vask.

4. Varmeanlegget.

Fjernvarmeanlegget har fungert tilfredsstillende gjennom vinteren. Den største utfordringen mht. oppvarming er kostnaden som er høy ved kalde vintre. Den første halvdel av 2024 var kald og er grunnen til høye kostnader til oppvarming. Denne kostnaden utgjør en stor andel av de totale felleskostnadene. På sikt vil det som nevnt være en fordel om denne kostnaden skilles ut av fellesutgiftene og avregnes individuelt etter den enkelte leilighets forbruk av varme og varmtvann. Dette er også et mål i EU direktiv da det gir økt insentiv for den enkelte til å bruke mindre energi.

I dag får vi varme og varmtvann fra fjernvarmeanlegg til alle seksjoner og kostnader fordeles etter sameiebrøk. Vi oppfordrer eiere og beboere til å unngå å «luften for kråkene», og la vinduer stå åpne over lang tid samtidig som radiatorer står på. Luft kort og effektivt for å skifte ut luften, men ikke luft lenge som medfører nedkjøling av veggene.

Tilsvarende ber vi alle unngå unødig forbruk av varmtvann. Vær ekstra oppmerksom på at dersom det luftes over lang tid ved lave temperatur ute, kan radiatorer fryse og medføre lekkasje. Det oppstår tidvis problemer med varmtvann, men dette skyldes ikke fjernvarmeanlegget, men lokale problemer med blandebatteri som er modent for utskifting i enkelte leiligheter eller tilgrensende leilighet til de som klager over varmtvann.



Flere har tidvis utfordringer med å slå av varmen på radiatorene. Dette skyldes at partikler i sirkulasjonsvannet stenger for lukkemekanismen i termostatene. For å løse utfordringen så dette ikke stadig gjentar seg på nytt vil anlegget bli forbedret ved at det monteres et sentralt rensesystem. Vi fikk ikke prioritert dette hverken i 2023 eller i 2024 grunnet mye kostnader og lav likviditet, men vil prioritere at det blir montert i løpet av sommerhalvåret 2025, mens varmeanlegget er slått av. Som nevnt foreslås dette prosjektet lagt inn under samme lån som VA prosjektet.

Vedlikehold eller bytte av radiatorer må gjøres på sommeren når fyringsanlegget er slått av. Dersom noen ønsker å foreta utskifting av radiator på vinterhalvåret, må styret kontaktes og alle kostnader knyttet til dette med tømning av hele varmeanlegget, må bekostes av den enkelte eier.

5. Parkering.

Sameie benytter parkeringsselskapet APCOA til å kontrollere at det kun er biler i Hjelmsgate 7 som betaler for parkering.

Det har i perioden vært mindre utfordringer med at biler som ikke betaler for parkering opptar parkeringsplasser. Styret oppfatter at det generelt de siste to årene har vært god tilgang på ledig parkingsplasser.

Den nye ordningen, hvor den enkelte selv kan administrere hvilken bil parkeringen skal gjelde for, har nå vært benyttet i Hjelmsgate i tre års tid. Den fungerte bra en stund, men det siste året har vi opplevd at biler som betaler for parkering og er registrert i systemet likevel har fått parkeringsbot. Det har dessuten vært vanskelig for styret å få kontakt med APCOA og rydde opp i utfordringene. Det har vært så tidkrevende at styret har vurdert å bytte til annet selskap. Nylig har APCOA forbedret seg vesentlig og kommet med ny administrativ ordning som styret ønsker å prøve ut før eventuelt bytte av selskap. Ved parkering i Hjelmsgate benyttes nå Appen APCOA Flow.

Man kan fremdeles legge inn så mange biler man vil i Appen. Det nye er at man kan ha 3 aktive biler. Det betyr at så lenge man velger å parkere en av disse tre bilene så trenger man ikke å foreta seg noe i Appen. Det viktige er at man kun parkerer en av disse tre bilene av gangen. Parkerer man flere biler vil man risikere å få bot. Den enkelte er selv ansvarlig for å påse at rette biler til enhver tid er aktivert i APPen, for å unngå parkeringsbot.

Oppskrift på hvordan man går frem for å etablere og administrere parkring er lagt ut på hjemmesiden [hjelmsgate.no](https://www.hjelmsgate.no)

Det er fremdeles mulig å manuelt melde ifra til styret hvilken bil parkeringen skal gjelde for dersom man ikke ønsker å bruke APP, men da med begrenset mulighet til å bytte bil da dette krever administrativ oppfølging fra styret.



6. Miljøspørsmål.

Det har også i denne perioden vært klaget over høylytt festing fra enkelte utleieleiligheter. Noen saker har vært svært krevende for styret og gått ut over annet arbeid. De aktuelle sakene er løst. Styret har oppfordret eierne til å føre en best mulig kontroll med hvem de leier ut til, og i noen grad også følge med i leietagernes behandling av leiligheten og omgivelsene.

7. Heis.

Utskifting av heisene i 2018 har gitt sterkt reduserte utgifter til drift og vedlikehold i perioden 2019 - 2023. De første fem årene var det tilnærmet ingen driftskostnader utover serviceavtale. Det siste året har utgifter til heis økt noe. Styret vil følge nøye med på utviklingen videre.

Det oppstår enkelte episoder med driftsstans, men noe er det og styret innskjerper igjen: Dersom heisdøren ikke åpner seg øyeblikkelig når heisen stanser i ønsket etasje, er det viktig å unngå å prøve å åpne døren fysisk med hendene. Dette kan medføre heisstans og serviceutgifter. Likeledes er det viktig å holde heisåpningen ren. Det er flere ganger observert grus og sigarettneiper, som til dels har falt ned i heisrommet. Sistnevnte er meget brannfarlig.

Denne type informasjon er derfor veldig viktig at utleier viderefremidler til leietakere. Korttidsutleie utfordrer dette ytterligere med stadig nye mennesker som ikke kjenner til vårt bygg og rutiner. Her hviler det et stort ansvar på utleier.

Det benyttes mye grus til strøing om vinteren. Da er det viktig at man hindrer å dra dette med seg inn. Grus nede i døråpningen er nok til at heisen stopper og medfører fort en enkel uttrykning som koster kr 5-6000,-.

8. Fellesvaskeri.

Betalingsløsningen for bruk av maskinene som ble etablert for ca 5 år siden og synes fremdeles å ha fungert bra. Det har medført mindre administrasjon og enklere betalingsløsning for brukerne. Vaskemaskinene har vært moden for utskifting. Industrimaskinene er meget kostbare og har i tillegg vært dyre i drift med stadig uttrykninger til minimum kr 2-3000,- per uttrykning.

Privat erfaring viser at vanlige Miele maskiner er veldig robuste og vasker klærne veldig godt. Styret har derfor anskaffet en brukt Miele maskin i vaskekjelleren til uttesting og beholdt lav vaskepris som flere er opptatt av. Denne fungerte bra uten klager en god stund, men har hatt mer utfordring i den senere tid, og styret vil vurdere oppgradering.



Selv om fellesvaskeriet jevnlig blir vasket i forbindelse med trappevasken må de som benytter vaskeriet rydde opp etter seg. Husk å ta med alle klærne og vaske over maskiner etc. dersom man søler vaskemidler e.l. Ofte har driftsstans skyldes at den som vasker fyller maskinen altfor full med klær. Når klærne blir våte blir de veldig tunge og sliter unødig mye på maskinene, og det medfører ofte driftsstans. De som leier ut, må videreformidle denne infoen til sine leietakere.

9. Boder.

Boder som ikke er merket fordeles til seksjoner som mangler boder. I forbindelse med VA prosjektet har styret måttet innhente nøkler til diverse boder, for å komme til rør som befinner seg inni bodene. Det er en tidkrevende administrativ prosess, og styret har derfor nå nøkkelpåskrift til diverse boder for å enkle tilgangen fremover. Dette har også intensivert arbeidet med fordeling av boder. Det er noen som tar seg til rette, og vi henstiller de som mangler bod om å kontakte styret. Styret beklager de som har måttet vente på å få tildelt bod.

Vi viser forøvrig til referat fra tidligere årsmøter, nedenfor:

Boder. Det ble redegjort for bruken av boder, som over årene har utviklet seg til en situasjon med storuorden, hvor ingen har oversikt over hvem som disponerer hvilke boder. Styret konstaterer at Hjelmsgate 7 A og B ble seksjonert på midten av 80-tallet, kort tid etter at den første lov om eierseksjoner kom i 1983. I henhold til denne loven eier hver sameier en ideell andel av eiendommen og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Kjeller og loft er pr definisjon fellesareal. I 1997 ble det vedtatt en ny eierseksjonslov, som innførte mulighet for å gi den enkelte seksjonseier eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet, som tilleggsdel til seksjonen. Dette er ikke gjort i Hjelmsgate 7, bl.a. fordi det ville innebære resekjonering av hele eiendommen.

Styret legger til grunn at utgangspunktet for fordeling av boder har vært at små leiligheter/hybler på ett rom, 27-30 m², har rett til å disponere en bod, mens større leiligheter har rett til 2 boder. For å forsøke å etablere en mer ordnet situasjon, var sameiermøtet enig i at man begynner med å innhente en oversikt fra sameierne over hvilke(n) bod(er) den enkelte faktisk disponerer. Dette gjøres også for å fastslå om enkelte boder faktisk ikke er i bruk. Hver enkelt sameier oppfordres således til å merke sine bod(er) med navn og telefonnummer så snart som mulig. NB! Denne oppfordringen gjelder fortsatt

10. Fellesarealer/Dugnad.

Det er avhold to fellesdugnader; en på vår og en på høst. I tillegg er det flere beboere som bistår i tillegg utenom fellesdugnad. Det jobbes kontinuerlig med fokus på å holde fellesområdene fine samt oppgradere der det er behov. Kjelleren trenger en oppløfting og flere har ytret ønske om dette. Styret anser det som smart å skyve dette til VA prosjektet er avsluttet.



Generell økt standard på fellesområdene medfører ofte mindre forsøpling og hensetting av gjenstander. Alle innspill mottas med takk. Det har vært mindre hensetting av søppel og gjenstander i perioden enn på lengre tid. Det er bra!

I forbindelse med befaring i VA prosjektet nylig oppdaget vi at søppelsjaktrommet i kjelleren i B som er avstengt med dør, var stappfull av søppel. Noen har brutt opp den avstengte luken i 6. etasje og kastet mengder av søppel ned søppelsjakten som har vært avstengt i flere 10 år. Jobben med å fjerne alt sammen var en ordentlig drittjobb over flere timer, langt over det styret forventet på vårdugnaden - tusen takk til dere som brettet opp ermene !

Søppelsjaktene skal etter plan benyttes til legging av nye vannrør fra kjeller til 7. etasje og hvis dette går etter plan vil det kunne spare oss for store bygningsmessige inngrep og kostnader. Her skal det altså overhodet ikke plasseres søppel og gjenstander fremover. Det neste blir å få vasket og malt opp sjaktrommene.

Det er sikkert mer vi i styret kan gjøre også ved blant annet å være tettere på og informere mere. Vår fremdeles ganske nye Solibo portal med egen nettside og mulighet for blant annet nyhetsbrev er et steg i riktig retning for god informasjonsutveksling. Vår forretningsfører har også mye erfaring fra andre bygårder vi lærer av.

Hensetting av gjenstander er en stadig gjentakende utfordring, men har som sagt bedret seg de to siste årene. Likevel fortsetter vi å fokusere videre på dette for at vi samlet hjelper til å fortsette kampen med å hindre hensettingen. Vaktmester utfører også bortkjøring mot ekstra betaling.

Styret har latt være å bestille kontainer ved de siste års dugnader da det virker som denne faste årlige rutinen gjorde at det samlet seg mer hensetting i påvente av årlig kontainer. Det virker nå som det er noe mindre hensetting enn tidligere.

Styret ønsker at fellesdugnader primært ikke skal handle om ryddig av gjenstander. Det skal først og fremst handle om noe annet enn å rydde opp etter andres møbler, lamper, tepper, stoler, etc. Vi ber om at de som har hensatte gjenstander i fellesområdene om å fjerne dette så fort som mulig.

Dersom noen som ikke har mulighet til å delta på fellesdugnaden ønsker å bidra med noe, setter vi stor pris på det. Send da en melding via vår hjemmeside: www.hjelmsgate7.no og klikk på «Kontakt»



Flere har meldt seg til hagearbeid m.m. Vi har forståelse for at tidspunktet for dugnad kan passe dårlig, men det er del eiere som aldri deltar på dugnad og heller ikke sørger for at dette er en del av leiekontrakten så leietakere møter. Det kan være en god ide å få dette inn i leiekontrakten. En viktig del, og ofte den viktigste grunnen til å få med leietakere til å delta bittelitt på dugnad, er at det kan hindre at leietakerne selv forsøpler.

Vi gjentar noe her fra årsberetning 2023 da det er flere ting som gjenstår å jobbe videre med også fra styrets side. Vi må jobbe for at alle er med og tar vare på Hjelmsgate 7 på den ene eller andre måten. Det hjelper når beboere selv har vært med å plukke søppel, vaske inngangsparti, plante blomster, pratet med naboer over en kopp kaffe/kake osv. Det virker som noen tror de bor på et hotell og at alt kun skal gjøres av andre, så her er det viktig med informasjonsarbeid.

Vi har kun ukentlig vaktmester og ukentlig vask. Kostnaden til vask er allerede ca doblet på to år. Et hotell har folk som går rundt og vasker og steller flere ganger om dagen. Det krever helt andre budsjetter. Samtidig er det like mye folk som går ut og inn av Hjelmsgate hver dag tilsvarende mange typiske hotell. Vi skal jobbe med å informere bedre fra styrets side og skal gjøre en oppdatering av ordensreglene. Her kan det kanskje inkluderes mer detaljer om hva den enkelte bør og kan bidra med så det blir mer tydelig.

Eksempelvis er det naturlig at hver leilighet jevnlig inkluderer sin dørmatte på gangen, når man støvsuger egen leiligheten. Det er en liten oppgave for den enkelte eier, men urimelig og uhensiktsmessig stor jobb for vaskehjelpen å støvsuge eller ta med 60 matter ut for å riste disse. Og har man søppel som skal ut, og man ikke orker å gå helt ut med det samme, ja da får man beholde søpla inni leiligheten sin til man skal ut til søppelkassa osv. Det skal ikke være gjenstander i oppgangene både av hensyn til ryddighet og ikke minst brannforskriftene.

Skal vi holde det i orden er det til stor hjelp at alle bidrar bittelitt i det daglige og i hvert fall ikke forsøpler. Det er en viktig samtale eiere som leier ut må ta med sine leietakere. En annen god sammenlikning man kan bruke er daglige rutiner i en enebolig. Selv om en enebolig har ukentlig vaskehjelp, er det normalt at noe må gjøres daglig for å holde det fint. Tilsvarende er det i Hjelmsgate 7, men vi er mange til å dele på det 😊

Styret er takknemlig for all drahjelp i å hindre hensetting av gjenstander ved siden av søppelkassene eller i fellesområdene. Det er mye man for eksempel kan gi bort på www.finn.no i stedet for å overlate jobben til andre. Det medfører merkostnader og tar unødig fokus fra styret og kan brukes på annet arbeid. Hensetting av gjenstander i fellesarealene må unngås først og fremst av hensyn til brannforskriftene. Det er også forsøplende og hindrer effektivt renhold.



Det er viktig at de som leier ut videreformidler dette til sine leietakere og at man er spesielt tett på ved utflytting ved å gjenta denne informasjonen.

11. Dører.

Dør prosjektet ble gjennomført med samlet bestilling av nye inngangsdører til mange leiligheter og fellesdører til loft og kjeller. Noen få dører gjenstår, og blant disse har nå flere montert eller bestilt dør/montasje. Styret anmoder de få som ikke har byttet dør om å bytte av hensyn til brannsikkerheten. Vi får mange positive tilbakemeldinger på de nye dørene. De er også veldig støydempende.

12. Byggesak.

I forbindelse med nabovarsel om planene for utbygginger i Holmboesgate 8 m.fl., engasjerte styret arkitekt Bjørn Bugge i Bugge & Ravn Arkitekter i 2022 som utarbeidet en klage på vegne av Hjelmsgate 7. I forbindelse med nytt forslag fra utbygger i februar 2024 engasjerte styret på nytt samme arkitektfirma med oppdatert klage som ble sendt inn til Plan- og bygningsetaten april 2024.

Saken kan følges i saksinnsyn hos Plan og Bygningsetatens nettsider

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>

Fyll inn saksnr: 202205283

13. Va-saken

Styret har lagt ned betydelig tid for å se nærmere på Vann- og avløpssituasjonen i Hjelmsgate 7 og mye forarbeid har gjort at saken tar mer tid enn først antatt. Styret har i perioden jobbet med WSP som prosjektleder for dette prosjektet.

<https://www.wsp.com/nb-no/>

Samarbeidet med WSP har i første omgang handlet om å overføre styrets spesifikke kunnskap om vårt bygg og erfaring med VA i Hjelmsgate. Fremdriften har gått saktere enn forventet. En viktig faktor har vært lav likviditet som har gjort at styret generelt har vært meget forsiktig med utgifter i perioden på alle områder for ikke å måtte øke felleskostnadene mer enn nødvendig.

Når hovedprosjektet starter foreslås dette finansiert gjennom lån. Det henvises videre til egen sak og prosjektleder WSP som vil orientere nærmere på årsmøte.

Vi henviser også til detaljert orientering fra styret i årsberetningen 2023.



14. Tak

Styret har tatt kontakt med entreprenør som har sett på taket i Hjelmsgate 7. Det er utført nødvendig vedlikehold i løpet av 2024. Det planlegges større vedlikehold av taket om ca 2 år.

I denne forbindelse vil vi også vurdere mulighet for etablering av solceller på taket samtidig. Økonomiske betingelser ved etablering av solceller har blitt mer gunstig de senere årene, men svinger. For sameie har det vært vesentlig dårligere enn for eneboliger, men dette er endret og lønnsomheten for slik investering er økt. Innføring av for eksempel Norgespris vil sannsynligvis redusere lønnsomheten osv. I tillegg vil energiøkonomiserende tiltak her være relevant i forbindelse med krav knyttet til EU direktiv og krav til å øke energikarakter til bygget innen 2030. Styret vil holde seg nærmere inn i vilkår knyttet til det nylig vedtatte EU-direktivet og eventuelle stønadsordninger.

15. Elbillading

Styret har tidligere fått fullmakt fra sameiermøte om å inngå kontrakt med entreprenør innenfor en kostnadsramme på kr 250.000,-. Dette prosjektet har av blant annet hensyn til stadig økende fellesutgifter blitt utsatt for å hindre for mange utgifter og ytterligere innbetalinger. Innbetaling fra eierne skal etter plan finne sted når prosjektet blir realisert. For å hindre ytterligere en gangs innbetalinger til større prosjekter, foreslår styret som nevnt å flytte denne finansiering til å bli en del av samme lånet som foreslås til VA prosjektet. Det gir eierne bedre forutsigbarhet ved å kun måtte forholde seg til månedlige innbetaling til fellesutgifter.

Som det ble orientert om tidligere vil elbillading bli etablert på husveggen på parkeringsplassen mot syd dvs. mot Hjelmsgate, da dette er vesentlig billigere alternativ enn mot barnehagen som krever graving og egne ladestolper.

En viktig faktor vil være å få etablert en sømløs faktureringsløsning slik at de som lader enkelt kan betale for ladingen. Her har det vært flere aktører som har kommet og gått i markedet for å foreta avregning, da det fort blir mye administrasjon for små beløp.

Vi har snakket med flere andre borettslag/sameier for å vinne erfaring. Målet er å finne en ordning som ikke blir for administrativt krevende. Styret legger opp til en gradvis utbygging av elbillading som gjenspeiler andelen elbiler som betaler for parkering i Hjelmsgate 7. Som vedtatt på tidligere sameiermøte vil sameiet etablere og eie laderne mens elbileierne betaler sameiet for ladingen. På denne måten vil sameiet kunne fortsette med dagens parkeringsordning tilnærmet lik dagens ordning.



12. Forsikring.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring. Styret ser på muligheter for redusert forsikringspremie. VA-prosjektet er eksempel på oppgradering som kan bidra.

13. Forretningsførsel

Solibo overtok ansvaret 1. juli 2023. Solibos styreportalen for Hjelmsgate 7 har vært nyttig og har effektivisert styrearbeidet en god del. Her har vi fremdeles et potensial til videre forbedring fremover med utveksling av nyttig informasjon. Henvendelser til styret skal foregå via kontaktskjema på denne siden. Det gjør at henvendelser kan besvares av flere medlemmer i styret i stedet for at det hviler på en person. Likevel ser vi at styret her har forbedringspotensialer, så vi får besvart alle henvendelser innen rimelig tid eller at generell informasjon er bedre tilrettelagt på vår hjemmeside.

Vi ser frem til samarbeid med Solibo videre. De har mange sameier i deres portefølje, med mange like oppgaver og problemstillinger som Hjelmsgate 7. De har allerede gitt oss flere nyttige verktøy som har forenklet oppgaver med eksempelvis budsjettering, vedlikeholdsplan, informasjonsutveksling, oppdatering i lover og regler for sameiet. Endring av forretningsfører har ikke medført økte kostnader.

14. Regnskap.

Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 320.380, -

Planlagt vedlikehold kommende 5 år

- Rehabilitering Vann- og avløpsrør
- Større vedlikehold av tak
- Etablering av elbillader
- Oppgradering av varmeanlegget med rensesystemer
- Oppussing av kjeller (etter avsluttet VA prosjekt)

Historisk vedlikehold

- Etablering av infrastruktur for kabel TV 1985
- Etterisolasjon og oppussing av hele ytre fasaden med 8 cm isolasjon ca 1990
- Bytte av store deler av det elektriske anlegget med kabler til og med sikringssskap til den enkelte leilighet ca 1995



- Oppgradering av uteareal - flere parkeringsplasser, brostein, gjerde og ny gressplen ca 1998
- Skift av alle vinduer og balkongdører 2007
- Skift av radiatorkraner med termostat 2007
- Frivillig bytte av inngangsdør til leilighetene 2007
- Oppussing/maling innvendig inngangsparti og oppgang A og B fra 1 etasje til loft 2008
- Konvertering fra oljefyr til fjernvarme, inkl. avvikling av gamle varmtvannsberedere 2012
- Nye søppelkasser ute, brannsikker plassering 2015
- 2 nye vaskemaskiner og en tørketrommel vaskekjeller 2015
- Nytt Calliganlegg oppg. A og B med nye skilt til ringeklokkene 2016
- Nytt smart låsesystem med nøkkelbrikker på hovedinngangsdører og fellesdørene til loft, kjeller, vaskeri og sykkelbod 2016
- Oppussing av fasade og balkonger 2017
- Bytte heis oppgang A og B 2018
- Maling av kjellergang og gulv 2018
- Skift av hovedvannkran ute og inne, samt sonekraner i kjeller 2023
- Skifte til branddør loft, kjeller og de fleste av gjenstående leilighetsdører 2023 – 2024
- Flere av gjenstående leilighetsdører er byttet/bestilt byttet 2024 - 2025

Oslo, Mai 2025

Roar Fjeld Jan Erik Fjeld Helga Onarheim Monica Th. Dahl Trond Øverlier Håkon Styri



Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Hjelmsgate 7

Orgnr: 971 279 141

Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|-----------------|----------------|
| DISPONIBLE MIDLER PR 1.1 | 377 772 | 341 041 |
| ENDRING I DISPONIBLE MIDLER | | |
| Årets resultat | -295 291 | 36 731 |
| ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER | -295 291 | 36 731 |
| DISPONIBLE MIDLER PR 31.12 | 82 481 | 377 772 |
| SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE | | |
| Omløpsmidler | 452 718 | 1 257 625 |
| Kortsiktig gjeld | 370 238 | 879 853 |
| DISPONIBLE MIDLER PR 31.12 | 82 481 | 377 772 |



Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 127 145 | 1 931 769 | 2 191 170 | 3 175 779 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 11 175 | 624 066 | 265 700 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 138 320 | 2 555 835 | 2 456 870 | 3 175 779 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | |
| Forsikring | | 203 509 | 162 230 | 185 000 | 223 900 |
| Forretningsførsel | | 87 678 | 99 661 | 85 000 | 90 700 |
| Revisjon | | 9 013 | 41 563 | 9 100 | 9 100 |
| Kommunale avgifter | | 435 058 | 370 888 | 436 000 | 506 800 |
| Energi/fyring | 3 | 810 987 | 613 450 | 730 000 | 650 900 |
| Kabel-TV/internett | | 213 573 | 202 914 | 213 900 | 221 000 |
| Vedlikehold | 4 | 428 947 | 785 612 | 456 300 | 6 097 500 |
| Vaktmestertjenester | 5 | 88 074 | 80 707 | 80 000 | 87 100 |
| Renhold | | 99 563 | 98 963 | 95 000 | 103 100 |
| Andre driftskostnader | 6 | 82 299 | 63 664 | 343 300 | 620 900 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 2 458 700 | 2 519 651 | 2 633 600 | 8 611 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -320 380 | 36 184 | -176 730 | -5 435 221 |
| FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD | | | | | |
| Finansinntekter | 7 | 25 089 | 550 | 16 000 | 18 900 |
| Finanskostnader | | 0 | 2 | 0 | 424 463 |
| RESULTAT FINANSPOSTER | | -25 089 | -547 | -16 000 | 405 563 |
| Resultat | | -295 291 | 36 731 | -160 730 | -5 840 784 |
| DISPONERING | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 8 | -295 291 | 36 731 | | |
| SUM DISPONERING | | -295 291 | 36 731 | | |

**Balanse 2024**

| | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---------------------------------|------|-----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 34 666 | 388 837 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 9 | 314 173 | 361 630 |
| Bankinnskudd | | 103 879 | 507 158 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 452 718 | 1 257 625 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 452 718 | 1 257 625 |
| | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 82 481 | 377 772 |
| SUM EGENKAPITAL | | 82 481 | 377 772 |
| | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 252 873 | 476 972 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 117 365 | 402 881 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 370 238 | 879 853 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 452 718 | 1 257 625 |



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Sameiet Hjelmsgate 7

| | |
|---|------------------|
| NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2024 |
| Innkrevde felleskostnader | 1 910 462 |
| Kabel-TV/Internett | 215 016 |
| Parkering | 1 667 |
| Sum innkrevde felleskostnader | 2 127 145 |
| NOTE 3 - ENERGI/FYRING | |
| Elektrisitet | 28 007 |
| Fjernvarme | 782 980 |
| Sum energi/fyring | 810 987 |
| NOTE 4 - VEDLIKEHOLD | |
| Vedlikehold bygninger | 304 369 |
| Vedlikehold VVS | 55 446 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 3 431 |
| Drift/vedlikehold heis | 62 134 |
| Serviceavtale heis | 26 270 |
| Dører og porter | -27 131 |
| Diverse vedlikeholdskostnader | 4 428 |
| Sum vedlikehold | 428 947 |
| NOTE 5 - VAKTMESTERTJENESTER | |
| Vaktmestertjenester | 84 136 |
| Vaktmestertjenester tillegg | 3 938 |
| Sum vaktmestertjenester | 88 074 |
| NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER | |
| Lokalleie | 5 000 |
| Renovasjon | 6 126 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | 9 284 |
| Snøbrøyting/gressklipping | 27 308 |
| Leie datasystemer | 3 314 |
| Kostnader dugnad | 2 240 |
| Annen fremmed tjeneste | 499 |
| Parkeringsplasser | 12 824 |
| Kontingenter | 2 950 |
| Øredifferanser | 4 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 9 345 |
| Annen kostnad | 3 405 |
| Sum andre driftskostnader | 82 299 |
| NOTE 7 - FINANSINTEKTER | |
| Annen renteinntekt | 6 210 |
| Kundeutbytte forsikring | 18 879 |
| Sum finansinntekter | 25 089 |



NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Opptjent egenkapital 1.1 | 377 772 |
| Overført til/fra egenkapital | -295 291 |
| Opptjent egenkapital 31.12 | 82 481 |

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Forskuddsbetalt forsikring | 34 045 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 219 123 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 61 006 |
| Sum forskuddsbetalte kostnader | 314 173 |

NOTE 10 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Annen påløpt kostnad | 102 365 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 000 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 117 365 |

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 50 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Styret får også en gratis parkeringsplass hver som en del av styregodtgjørelse.

5. ORIENTERINGSSAK: VA-PROSJEKT

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 1 og 2.

VA prosjektet vil bli besluttet i 2 steg. På årsmøte vil det bli orientert om status fra WSP og anslått totalkostnadsramme for prosjektet. Endelig beslutning vil finne sted på et ekstraordinært sameiermøte som etter plan vil finne sted til høsten når man har hentet inn priser fra flere tilbydere og innstilt hvem som skal gjennomføre prosjektet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Tas til orientering.



6. ELBILLADING

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret har tidligere fått fullmakt fra sameiermøte om å inngå kontrakt med entreprenør innenfor en kostnadsramme på kr 250.000,- eks mva. Dette prosjektet har av blant annet hensyn til stadig økende fellesutgifter blitt utsatt for å hindre for mange utgifter og ytterligere innbetalinger. Innbetaling fra eierne skal etter plan finne sted når prosjektet blir realisert. For å hindre ytterligere en gangs innbetalinger til større prosjekter, foreslår styret å flytte denne finansiering til å bli en del av samme lånet som foreslås til VA prosjektet. Det gir eierne bedre forutsigbarhet ved å kun måtte forholde seg til månedlige innbetaling til fellesutgifter.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inkludere kostnader knyttet til elbilladingsprosjektet i samme lån som VA-prosjektet, innenfor en samlet kostnadsramme på kr 250 000.

7. VARMEANLEGG

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Flere har tidvis utfordringer med å slå av varmen på radiatorene. Dette skyldes at partikler i sirkulasjonsvannet stenger for lukkemekanismen i termostatene. For å løse utfordringen så dette ikke stadig gjentar seg på nytt vil anlegget bli forbedret ved at det monteres et sentralt rensesystem. Vi fikk ikke prioritert dette hverken i 2023 eller i 2024 grunnet mye kostnader og lav likviditet, men vil prioritere at det blir montert i løpet av sommerhalvåret 2025, mens varmeanlegget er slått av. Som nevnt foreslås dette prosjektet lagt inn under samme lån som VA prosjektet.



Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis en ramme på kr 150 000,- til vedlikehold på fjernvarmeanlegget.

8. INKOMNE SAKER

8.1 Kabel-TV/internett

Forslagsstiller:

Seksjon 38

Forslagsstillers saksfremstilling:

Som vi diskuterte for to år siden, bør vi vurdere å bytte TV-leverandør. Vi betaler i dag en høy pris for kun 10–11 kanaler, og det finnes rimeligere og mer moderne alternativer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

8.2 Malingsarbeid i kjelleren

Forslagsstiller:

Seksjon 38

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er behov for å male i kjelleren. Dette vil bidra til et penere og mer trivelig fellesområde.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets innstilling:

Ingen forslag til vedtak.



8.3 Bedre oppfølging fra Solibo

Forslagsstiller:

Seksjon 38

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi opplever at det er vanskelig å komme i kontakt med Solibo og å få raske og konkrete svar. Siden vi betaler for tjenestene deres, forventer vi bedre oppfølging og tydeligere kommunikasjon.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

8.4 Bedre tilsyn med bygget

Forslagsstiller:

Seksjon 38

Forslagsstillers saksfremstilling:

For å sikre at bygningen ikke forfaller, bør vi vurdere om noen kan bistå styrelederen med vedlikehold og tilsyn. Det ideelle ville vært en beboer fra Hjelmsgate som kjenner bygget godt og har et ønske om å bidra til et bedre bomiljø.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.



9. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Roar Wilhelm Fjeld stiller til valg som styreleder for 1 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Haakon Styri stiller til valg som styremedlem for 1 år

Helga Onarheim stiller til valg som styremedlem for 1 år

Jan Erik Mjøen stiller til valg som styremedlem for 1 år

Monica Therese Dahl stiller til valg som styremedlem for 1 år

Trond Øverlier stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.



VEDLEGG 1: OPPDRAGSINFORMASJON



NOTAT

| | | | |
|-------------------------|---|-------------------|-------------|
| Oppdragsnavn: | Hjelms gate 7 | | |
| Oppdragsgiver: | Sameiet Hjelms gate 7 | | |
| Kontaktperson: | Roar W. Fjeld | | |
| Emne: | Rehabilitering av avløpsledninger. Fornyelse av ledninger for varmt og kaldt forbruksvann. Etablering av sirkulasjonsledning for varmtvann. | | |
| Dokumentkode: | 1009468 | | |
| Ansvarlig enhet: | WSP- Norge as. VVS Oslo | Utført av: | Olav Botnan |
| Tilgjengelighet: | Ugradert- | Dato: | 20.05.2025 |

FORUTSETNINGER SOM ER LAGT TIL GRUNN FOR VEDLAGTE KOSTNADSKALKYLE.

- **ANLEGG FOR VARMT- OG KALDT FORBRUKSVANN.**
- **AVLØPSLEDNINGER**

Bakgrunn:

Sameiet Hjelms gate 7 har gitt WSP Norge i oppdrag å bistå i nødvendig grad i forbindelse med rehabilitering og utskifting av rørnettet for vann og avløp i bygningen.

Arbeidet er basert på tilstandsvurdering utført av OBOS Prosjekt i september 2000.

Videre på tilstandsanalyse av vannrør utført oktober-desember 2023 av KIWA AS

TV-inspeksjon av stammer og bunnledninger for avløp er utføre av firma Norva24 – Gravco i april 2025.

Sameiets styre (spesielt styreleder) har bidratt med informasjon og innspill.

Videre er det foretatt befaringer fra vår side.

Tilstand på anlegget:

Rapportene som det henvises til kombinert med våre vurderinger konkluderer med et stort behov for rehabilitering av anleggene.

Normalt regnes teknisk og økonomisk levetid for vann- og avløpsledninger i boligbygg til +/- 50 år.

Lengere levetid forekommer i enkelte anlegg.

Eksisterende anlegg er i stor grad fra byggetidspunktet (1937).

Økonomi:

Det vises til vedlagte matrise (regneark).

Her følger en kort kommentar til bakgrunnen for kostnadsestimatene.



Det legges nye ledninger for varmtvann, kaldtvann og sirkulasjon fra varmesentral frem til gamle søppelsjakter som ikke lenger er i bruk.

Sjaktene benyttes som fremtidige vertikale føringsveier for vannledningene.

I hver etasje etableres avstikk fra oppleggene for å forsyne leilighetene i den enkelte etasjen.

For å oppnå forskriftsmessig og vannskadesikker løsning etter forskrift, monteres fordelerskap på trappehusvegg der rørene kommer ut av sjaktene.

Fra skapene legges egne kurser til hver leilighet. Disse utstyres med stoppekraner og legges som vannskadesikker rør i rør løsning. Ledningene avsluttes på avtalt sted utenfor hver leilighet.

Eventuelt lekkasjevann fra skapene dreneres til sjaktene. Fuktføler i sjaktebunn vil gi alarm og stenge av vannet slik at skade unngås.

Fra avsluttet ledningsnett utenfor leilighetene, vil det være den enkelte eier av leiligheten som er ansvarlig for tilkobling og videreføring i egen bolig etter avtale med styret.

For avløpsledninger er det forutsatt innvendig rehabilitering av ledningene helt fra offentlig kum i gaten, til og med kjøkken og bad i leilighetene.

Det vil være behov for adgang til leilighetene når dette arbeidet skal utføres.

Rehabiliteringen foregår ved at rørene rengjøres og renskes innvendig.

Deretter "vrenses" en "strømpe" mettet med Epoxy inn i røret og herdes (rørfornyning / relining). Herdingen utføres med forskjellige metoder tilpasset situasjonen.

Etter herding blir resultatet dokumentert med Videofilm.

I prinsipp får man et nytt rør inni det gamle.

Levetiden på rehabilitert ledning settes normalt til minimum 50 år.

Det er medtatt en del generelle kostnader som vil tilkomme.

Dette dreier seg om rigging og drift av anleggsplassen, prosjektering, administrasjon av planlegging og gjennomføring, nødvendige provisorier etc..

Videre er det lagt inn en post til dekning av uforutsette forhold.

Utarbeidet av

20.05.2025

X Olav Botnan

Olav Botnan
siv. ing.
Signert av: olav.botnan@wsp.com

WSP Norge AS



VEDLEGG 2: BUDSJETT VA-PROSJEKT



| Hjemsgate 7 A & B | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|------------------|--------------|--|
| Date: 20.05.2025 | | | | | | | | | | |
| | Materialer | Isolasjon | Pris eks mva kr / meter | Rundsum estimert / stk. | Meter vertikal rør Etasje | Meter rør per etasje | Antall oppganger | Meter i plan u 1 | Prisestimert | Kommentarer |
| Tappesvann | | | | | | | | | | |
| Kaldtvann | Cu / PEX | | 1 403 | | 7 | 20 | 2 | 75 | 568 215 | |
| Varmtvann | Cu / PEX | | 1 403 | | 7 | 20 | 2 | 45 | 526 125 | |
| VV Sirkulasjon | Cu / PEX | | 1 403 | | 7 | 20 | 2 | 30 | 112 240 | |
| Fittings | | | | 25 000 | | | | | 25 000 R\$ | |
| Armatør | | | | 75 000 | | | | | 75 000 R\$ | |
| Fordelelskap | | | | 25 000 | 7 | | | 2 | 350 000 | |
| Utsiv: Sirk. pumpe etc. | | | | 10 132 R\$ | 1 | | | | 10 132 | |
| Isolasjon | | Cellulgunnli og mineralull | 250 | | | | | | 223 600 | |
| AVLØP | | | | | | | | | | |
| Burnledning | Renset og rehabilitert med innføring av Epoxy-størrør | | | | | | | | 400 000 | Alt inkludert (overstag fra TT) Tar for seg full usikring av spiltvann i kjeller |
| Utslutning | | | | | | | | | 136 710 | |
| avslutninger UI | Støpejern | | 2 205 | | 62 | | | | | |
| Opplegg (støtten) og forgreninger i utslutningene | Renset og rehabilitert med innføring av Epoxy-størrør | | | 50 000 | | | | | 3 250 000 | Pris 50 000 pr. liggeløst (inkludert vevs og opplegg og erstatnings) |
| Kendeboring av stak | Epoxy | | | 5 000 | | | | | 325 000 | Konstig på pris fra TT |
| Bygningsmessig | | | | | | | | | | |
| Støpebetong (Verneseoring, Pugging osv) | | | Pris @ 400 mm ball | | 1 462 | | | | 20 468 | |
| Diverse | | | | | | | | | | |
| Riving av gammel anlegg | | | | 50 000 | | | | | 50 000 | |
| Målerindig isolert fanellier | | | | 50 000 | | | | | 50 000 | |
| Rigg | | | | 50 000 | | | | | 50 000 | |
| Prosjektering byggeledelse, oppfølging | | | | 150 000 | | | | | 150 000 | |
| | | | | | | | | | 6 322 480 | TOTALT eks. mva. |
| | | | | | | | | | | |
| Totalt | | | | | | | | | 7 588 938 | Totalt eks. mva. inkludert 20 % usikkerhet. |

Digitalt signert by
 olav.bohnan@wsp.com
 olav.bohnan@wsp.com
 Date: 2025.05.20 17:02:35
 +02'00'



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

| Registrering av eiers informasjon | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Eiers navn | _____ |
| Signatur | _____ |
| *Medeiers navn | _____ |
| Seksjon/Andel/Aksjenr. | _____ **Leilighetsnr. _____ |
| Epost | _____ |
| Dato | _____ Sted _____ |

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

| Fullmakt | |
|--|-------|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: | |
| Fornavn | _____ |
| Etternavn | _____ |
| Epost | _____ |
| Telefon. | _____ |
| Møtedato | _____ |

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HJELMSGATE 7

Møtedato: fredag, 13. mars 2026
Møtetidspunkt: Klokken 12.00
Møtested: Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marthe Engebretsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Roar Fjeld foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

17 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 17 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av revisor

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I henhold til eierseksjonsloven § 65 skal valg av revisor behandles og vedtas av årsmøtet. Vedtak om valg av revisor fattes med alminnelig flertall.

Som følge av at sameiet har korrigert registreringsformen i Brønnøysundregistrene, fra tingsrettslig sameie som åpenbart var feil, til

eierseksjonssameie i samsvar med vedtektene, utløses det krav om å ha revisor.

Dette haster å få på plass, derfor innkalles til ekstraordinært årsmøte.

Sameiet er kunde hos Solibo og har i den forbindelse mottatt tilbud fra SLM Revisjon på revisjonstjenester. Tilbudet lyder på kr 11 250 per år, inkludert merverdiavgift.

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å engasjere SLM revisjon som sameiets revisor.

Vedtak:

Vedtatt, enstemmig

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Marthe Engebretsen

Protokollvitne:

Roar Fjeld

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Marthe Engebretsen
marthe@solibo.no

27-03-2026 07:51:07 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SAMEIET HJELMSGATE 7 Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Roar Wilhelm Fjeld
roarwfjeld@gmail.com

10-04-2026 11:50:16 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 185.192.232.97

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HJELMSGATE 7

Møtedato: mandag, 2. juni 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Thon Hotel Slottsparken - Wergelandsveien 5, 0167 Oslo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Olha Sukhoboka og Alina Sierant foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

20 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 23 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 50 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Det ble også foreslått at styret får en gratis parkeringsplass hver som en del av styregodtgjørelse.

Benkeforslag: Bare styremedlemmer som bor i Hjelmsgate 7 får en gratis parkeringsplass.

Vedtak: Det ble vedtatt et honorar til styret på kr. 50 000,- samt at styret får mulighet til å leie en parkeringsplass gratis som en del av styregodtgjørelse med 19 stemmer for.

5. Orienteringssak: VA-Prosjekt

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Tas til orientering.

Endringsforslag/ benkeforslag:

[Dersom aktuelt med endringer av forlagsstillers opprinnelige forslag, styrets opprinnelige forslag eller nye alternative forslag til vedtak i saken. Det bør protokollføres hvem som har fremmet benkeforslaget. Merk at endringsforslag eller benkeforslag må ligge innenfor rammene av saken og opprinnelige forslag]

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Elbillading

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inkludere kostnader knyttet til elbilladingsprosjektet i samme lån som VA-prosjektet, innenfor en samlet kostnadsramme på kr 250 000.

Vedtak:

Godkjent med 19 stemmer for og 4 stemmer mot.

7. Varmeanlegg

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis en ramme på kr 150 000,- til vedlikehold på fjernvarmeanlegget.

Endringsforslag/ benkeforslag:

[Dersom aktuelt med endringer av forslagsstillers opprinnelige forslag, styrets opprinnelige forslag eller nye alternative forslag til vedtak i saken. Det bør protokollføres hvem som har fremmet benkeforslaget. Merk at endringsforslag eller benkeforslag må ligge innenfor rammene av saken og opprinnelige forslag]

Vedtak:

Godkjent med 19 stemmer for og 4 stemmer mot.

8. Innkomne saker

8.1 Kabel-TV/Internett

Forslagstiller:

Seksjon 38

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Tas til etterretning av styret.

Vedtak:

Tatt til etterretning av styret.

8.2 Malingsarbeid i kjelleren

Forslagstiller:

Seksjon 38

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Vedtak:

Tas opp igjen etter gjennomføring av VA-prosjektet.

8.3 Bedre oppfølging fra Solibo

Forslagstiller:

Seksjon 38

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

8.4 Bedre tilsyn med bygget

Forslagstiller:

Seksjon 38

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Tas til etterretning av styret.

Vedtak:

Tatt til etterretning.

9. Valg av tillitsvalgte

8.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Roar Wilhelm Fjeld ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon.

8.2. Valg av styremedlemmer

Haakon Styri ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Helga Onarheim ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Jan Erik Mjøen ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Monica Therese Dahl ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Trond Øverlier ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

8.3. Valg av varamedlemmer

Alina Sierant ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Olha Sukhoboka ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Marco Rampoldi ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

| | | |
|--------------|---------------------|---------------|
| Styreleder | Roar Wilhelm Fjeld | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Haakon Styri | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Helga Onarheim | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Jan Erik Mjøen | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Monica Therese Dahl | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Trond Øverlier | På valg: 2026 |
| Varamedlem: | Alina Sierant | På valg: 2026 |
| Varamedlem: | Olha Sukhoboka | På valg: 2026 |
| Varamedlem: | Marco Rampoldi | På valg: 2026 |

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreg

Protokollvitne:

Olha Sukhoboka og Alina Sierant

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

29-08-2025 12:11:53 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SAMEIET HJELMSGATE 7 971279141 Norge

Signert med E-signere

28-08-2025 12:49:00 UTC

Undertegner

Dato

Olha Sukhoboka
Protokollvitne
olha.sukhoboka@gmail.com
+4793617956

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.213.202

Signert med E-signere

03-06-2025 16:08:43 UTC

Undertegner

Dato

Alina Sierant
Protokollvitne
alinasierant@hotmail.com
+4792065299

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.25

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HJELMSGT. 7

1.

Formålet.

Sameiet Hjelmsgt. 7 er stiftet av sameierne i eiendommen Hjelmsgt. 7 i Oslo. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter og lov om eierseksjoner datert 4. mars 1983.

2.

Eierforholdet.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset til disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. Paragraf 7, i forhold til den ideelle andel sameieren eier.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Salg skal meddeles sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering.

3.

Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er sameiemøtet i eiendommen. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiemøte innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiemøte skal behandle saker som nevnt i innkallelsen til møte, Sameiets styre, jfr. Paragraf 5, utferdiger innkallelsen, og med innkallelsen skal følge revidert årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år. Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom eierne til minst en tiendedel av eiendommen skriftlig krever det og samtidig oppgi de saker som ønskes behandlet.

Innkallelse til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel, Jfr. Eierseksjonslovens § 19, annet ledd.

Styret skal på forhånd forelegge sameiemøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse og arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

4.

Sameiemøtet ledes av styrets formann. Hver sameier er stemmeberettiget med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiemøtet foretar valg av styre og revisor. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

5.

Sameiet ledes av et styre på minst 3 – tre – medlemmer. Det kan velges vararepresentanter. Styret velges på det ordinære årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på ett år. Gjenvalg kan skje.

6.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av 2 – to – styremedlemmer i fellesskap. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet.

7.

Driftsutgifter.

Det årlige driftsbudsjett skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen så som offentlige avgifter, gårdsllys og annen felles strøm, vedlikehold av felles-anlegg, honorar til forretningsfører og revisor. Forretningsføreren utligner på sameierne alle driftsutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer i forhold til eierandelen.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter forretningsføreren månedlige a konto beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av forretningsføreren såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av godkjent årsregnskap.

Hver enkelt eier er ansvarlig for de heftelser han måtte ha på sin egen eierandel.

8.

Forretningsfører påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

9.

Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er, med de tillegg som sameierne til enhver tid bestemmer. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. Paragraf 10.

10.

Mislighold.

Ved vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser er vedkommende sameier forpliktet til å overdra sin part i eiendommen til en ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling vedtatt på sameiemøtet skal styret sende skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 – fjorten – dager. I påkravet skal det stå at unnlattelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren overdrar sin sameieandel til en ny sameier.

Styrets beslutning om at en sameier skal overdra sin andel, kan innankes innen 8 – åtte – dager etter at styrets beslutning er mottatt til et sameiemøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fra-flytting og overdragelse kan bare treffes med $\frac{3}{4}$ flertall av de avgitte stemmer.

HUSORDENSREGLER

Sameiet Hjelmsgate 7

I. ANSVARFORHOLD.

Sameier plikter å følge husordensreglene for Sameiet Hjelmsgate 7. Sameierne er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstandsmedlemmene og andre som gis adgang til leilighetene, herunder leieboere. Sameier plikter å gjøre husordensreglene kjent for leieboer.

Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og plikter å melde fra til styret om forsømmelse eller misbruk av disse.

II. YTRE ORDEN.

1. Parkering.

Parkering er kun tillatt på de anviste plasser. Eventuelle anvisninger fra vaktmesteren må følges.

2. Balkonger.

Ytre montering på balkonger slik som markiser, flaggholder, antenner og blomsterkasser må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning.

Klesvask skal ikke tørkes på balkong slik at det sjenerer andre sameiere. Banking eller risting av sengetøy, tepper eller puter ut fra balkong eller vinduer er ikke tillatt.

3. Ytterdørene skal til enhver tid være låst.

4. Husdyrhold.

Husdyrhold er lovlig.

Eier av dyr må sørge for at denne ikke forurensar sameiets fellesareale. Dyrets opphold i leiligheten eller på balkong må ikke sjenerer naboene ved bjeffing, lukt eller liknende."

Det er dyreeierens plikt å følge de offentlige bestemmelsene om båndtvang.

III. FELLES ROM.

5. Det skal ikke luftes mot oppgangen.

6. Kjellergang, oppgang og loftsgang.

Kjellergang, oppgang og loftsgang skal ikke brukes om lagringsplass. Sportsartikler, barnevogner, kasser o.l. skal settes i egne boder eller sykkelbod. Bruk av bart lys i boder og kjeller er ikke tillatt. Dette er straffbart etter brannloven. Påse at det elektriske lys er slukket og døren låst når kjelleren forlates.

7. Fellesvaskeri.

Fellesvaskeriet benyttes etter tur i samsvar med den oppsatte vaskelisten. Dersom vaskeriet er helt ledig, kan det benyttes utenom reservasjon. Mellom 23.00 og 08.00 må vaskeriet ikke brukes. Tørketrommel og vaskemaskiner må brukes etter de oppsatte instruksene. Tørketrommel og vaskemaskiner skal rengjøres etter bruk. Dette vil si at lo skal fjernes fra filteret i tørketrommelen, og at vaskemaskinene skal tømmes for alt tøy etter bruk. Ingen kran må stå åpen når man forlater vaskeriet, selv for kortere tid.

IV. INDRE ORDEN.

Leiligheten og fellesrommene må ikke brukes slik at andre påføres gene eller ulempe.

8. Vann og sentralvarme.

Uøkonomisk bruk av vann og sentralvarme vil direkte øke driftskostnadene som dekkes av fellesutgiftene. Sløs derfor ikke med vann og varme. Lufting skal gjøres mest mulig effektivt i fyringsperioden. Effektiv lufting er gjennomtrekk i en kort periode. I den kalde årstid må alle rom holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet i ledningen ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming er sameieren ansvarlig for.

9. Vedlikehold.

Vedlikehold av hver enkelt seksjon er sameierens ansvar. Sameieren plikter å sørge for at avløp ikke tilstoppes, og at fuger rundt sluk og vegger er tette. Vannkraner som lekker, må repareres umiddelbart. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet da dette kan forårsake forstoppelse.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiale lett kan forårsake brann. Sameier er ansvarlig for skader oppstått i egen leilighet og i naboleiligheter, når disse oppstår som følge av mangelfullt vedlikehold. Slike skader dekkes ikke av sameiets forsikring.

10. Oppussing.

Snekkerarbeid, banking, boring eller sliping i leilighetene må ikke finne sted før kl 07.00, etter kl 21.00 på hverdager og klokken 17.00 på lørdager. Denne type arbeid er ikke tillatt på søn-og helligdager. Arbeid sameier ikke selv kan utføre, må utføres av faglært arbeidskraft. Skader som skyldes ulovlig og/eller ufagmessig inngrep på bygning eller innredninger medfører økonomisk ansvar for sameier.

11. Skadedyr.

Merker en sameier at det er veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten er vedkommende forpliktet til straks å si fra til styret. Styret skal uhindret ha adgang til å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å kunne fastslå om det er veggdyr eller annet utøy. Blir det påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten, plikter sameier for egen regning uten opphold å foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort.

12. Regler om ro i leiligheten.

Det skal være ro i leiligheten fra klokken 23.00 til klokken 06.00.

La ikke høyttalere eller musikk være høyere enn nødvendig. Skal høyttalere være i bruk mellom de angitte klokkeslett, må de dempes slik at de ikke sjenerer naboleilighetene, eller nabovarsel må gis. Vis hensyn til andre sameiere. Vær varsom med å åpne vinduer ved høyt støynivå i leiligheten.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 22.00-09.00 på hverdager, og ikke tillatt på søn-og helligdager. Piano skal settes på tilfredsstillende isolering. Musikkundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

ANMELDELSE.

V.D.

937/36

9 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 7 Hjelms gate.

Innlevert 12. mai 1936.

Attestert

Oversendes hr. opmålings- hofen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboferhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende seryitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13. mai 1936.

Skurvaas

Oppm. chefen jr. nr. _____
Mott: 13. MAJ 1936

Sendes hr. reguleringschefen.

Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1

Ifølge skjøn 23/10-1934 og framkøpskjennelse av 15/11-1934, del. 31/1-1935 skal eiendommen refunderes kr. 1564,50, som først erlegges ved ny bebyggelse og tilfaller S. Modern Bygg

Reg. chefen jr. nr. *Hjelmsgt. 7.*
Mott: 18. MAJ 1936

Oslo 15/5-1936

Skurvaas

2 underkelt. 8/6-37

Tingplet og i orden 22/11-34. Underkelt av ing. S. Lund.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VINDEREN RØR AS
Kirkeveien 77B
0364 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201411521-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Marthe Karlsen

Dato: 27.10.2014

Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|--------------------------|-------------|------------------------------|
| Byggeplass: | HJELMS GATE 7B | Eiendom: | 214/108/0/0 |
| Tiltakshaver: | Aksel Aannerud | Adresse: | Bogstadveien 6, 0355 OSLO |
| Søker: | VINDEREN RØR AS | Adresse: | Kirkeveien 77B, 0364 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/repasasjon |

FERDIGATTEST - HJELMS GATE 7 B

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.10.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

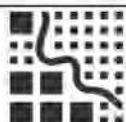
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.10.2014 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Aksel Aannerud, Bogstadveien 6, 0355 OSLO, aannerud@gmail.com



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Derlick Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

28 OKT. 2004

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200308247-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass: HJELMS GATE 7B Eiendom: 214/108/0/0
Tiltakshaver: Ola Bøsterud Adresse: Hjelms gate 7A, 0355 OSLO
Søker: Derlick Arkitekter AS Adresse: Hausmannsgate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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 datert: 27.08.2003

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Bolig tett by

Bjørn-Henrik Enge for
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
-Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

HEM BYGGETJENESTER
Geminiveien 8A
3213 SANDEFJORD

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202457953 - 10
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Emilie Selby

Dato: 04.11.2024

Adresse: HJELMS GATE 7B
Tiltakshaver: HAAKON ANDRÉ EIDSAA
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/108/0/0
Søker: HEM BYGGETJENESTER
Tiltaksart: Endring/repasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Hjelms gate 7 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad og flytting av kjøkken, mottatt 01.11.2024.

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 202457953

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---------------|------------|------------|--------|
| Plan kjeller | A20-1 | 25.06.2024 | 1/8 |
| Plan 1 etasje | A20-2 | 25.06.2024 | 1/9 |

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

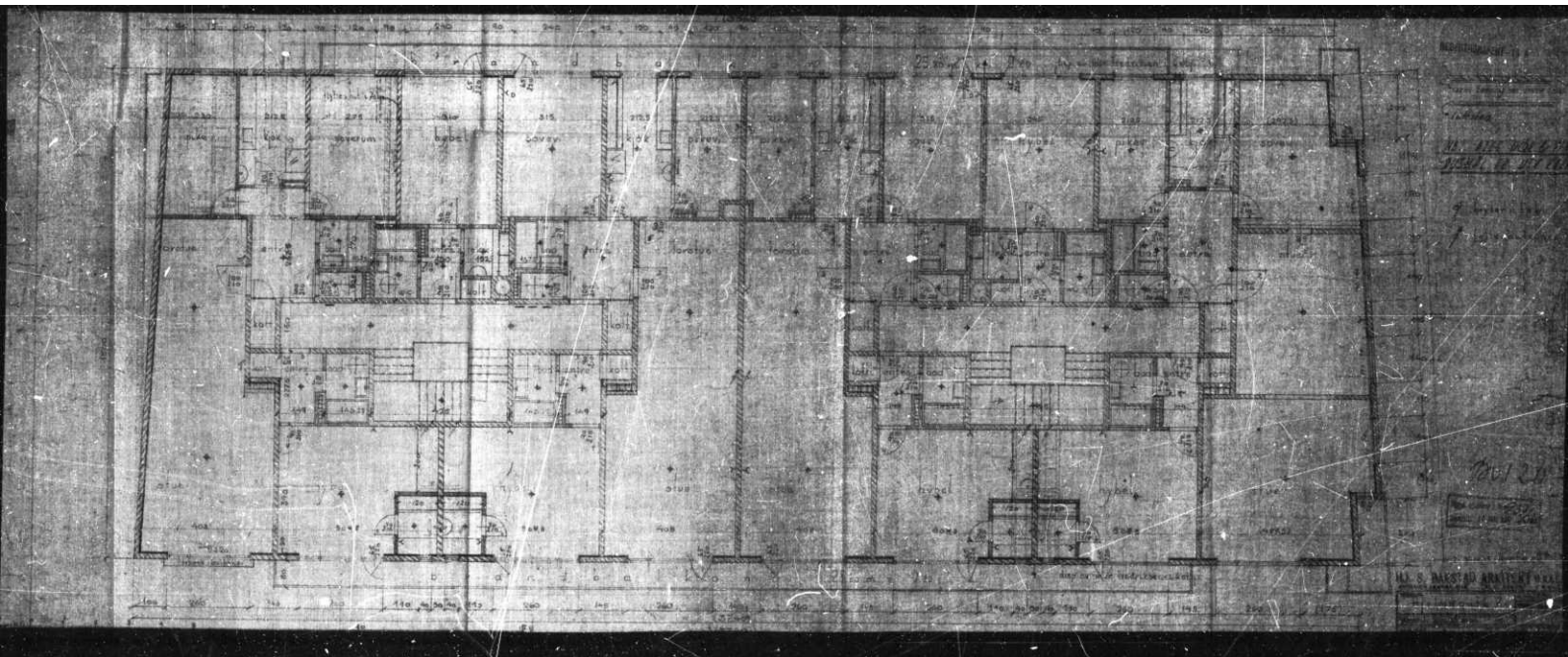
Emilie Selby - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

HAAKON ANDRÉ EIDSAA, Skanseveien 2, 1445 DRØBAK



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 4030 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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



Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside) og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [193901368](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 030 - Smart, trygg og grønn).



Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).**

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan |
|-------------|----------|-----------------------|---------------------|----------|
| 171 | 20/4-37 | 27/10-1938 | 8/3-1939 | V B.II |
| 172A | 8/6-37 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 173 | 14/9-37 | 26/2-42 | 4/6-1942 | N B I |
| 174 | 11/1-38 | 20/6-40 | 17/10-40 | V B I |
| 177 | 27/9-38 | 16/10-42 | 22/12-42 | Grunerl. |
| | | 23/5-47 | 26/9-47 | |
| 178 | 10/1-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | Ø B III |
| 179 | 2/5-39 | 30/10-46 | 17/7-47 | Ø B II |
| 181 | 10/10-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | N B II |
| 182A | 28/11-39 | 5/12-46 | 28/4-1947 | Ø B V |
| 183 | 13/2-40 | 24/9-42 | 6/11-42 | Ø B IV |
| 184 | 2/4-40 | 14/12-51 | 22/7-52 | Ø B I |
| 188 | 6/5-41 | 22/2-42 | 6/11-42 | V B IV |

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.
2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

- sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på regulerings sjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårds plass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergslisens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesims linje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nord for Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårds plass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.
- 13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.
- 14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

- 15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.
- 16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrasket loftsetasje.
- 17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.
- 18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
 - 2) Sønnefor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
 - a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
 - b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
 - c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.
- 19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

- § 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



V191208

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan vedtatt 8.3.1939, S-133GO, slik at offentlig trafikkomr.-kjørevei endres til offentlig trafikkområde-gatetun.

Vedtaksdato: 19.12.2008

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: [200808238](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-133GO, 200808238

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-133GO, V.B.II HJELMS GATE

Veinr. 12978

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200808238 og datert 11.07.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Offentlig trafikkområde – gatetun

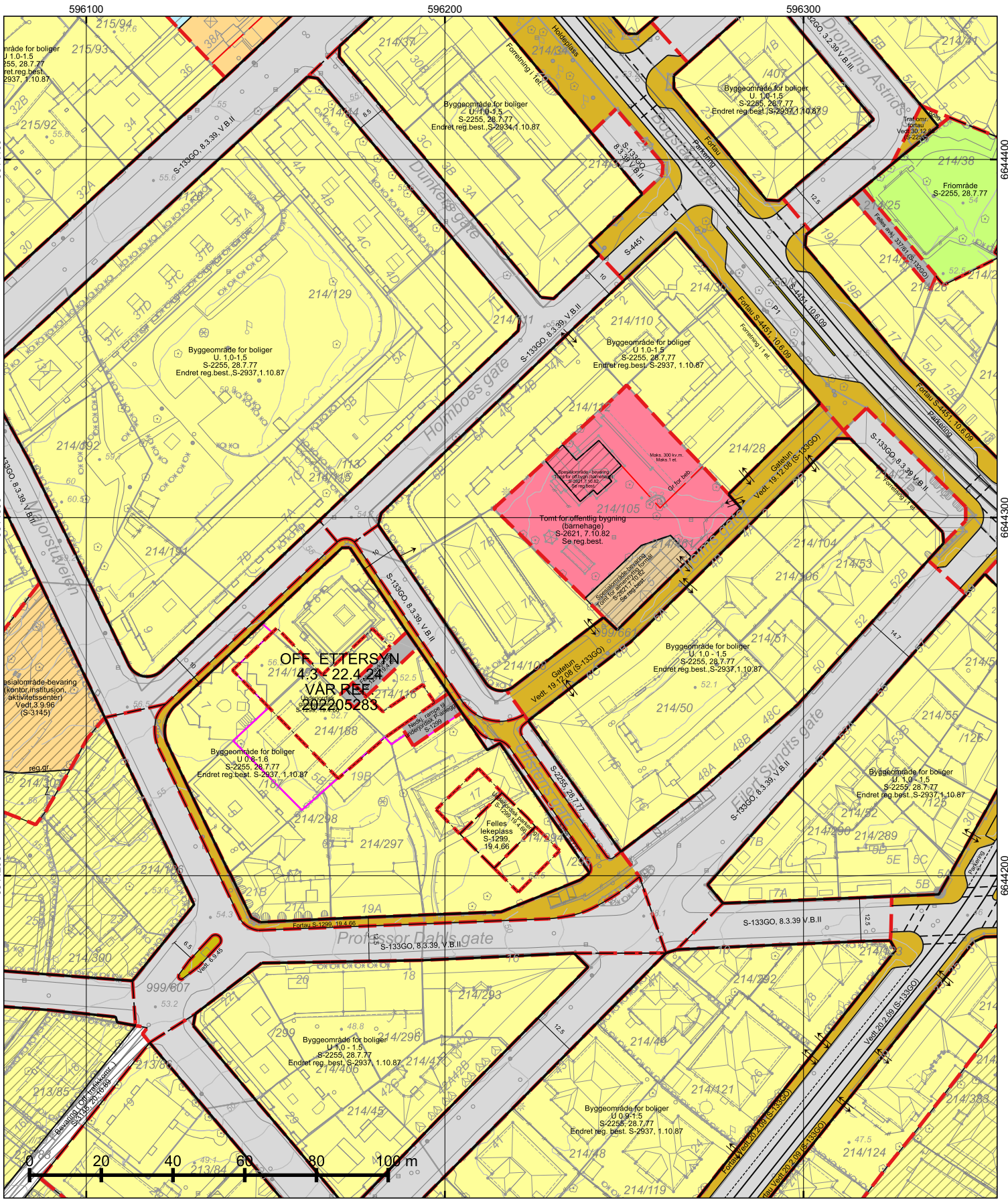
§ 3. Offentlig trafikkområde – gatetun

Gaten skal utformes uten oppdeling i kjørebane og gangbane (fortau). Det skal ikke være noen gjennomgående høydeforskjell i gatens tverrprofil.

Det skal etableres fartsdempende tiltak som tillater passasje av alle kjøretøykategorier med behov for å kjøre i området.


Biloppstillingsplasser skal være spesielt oppmerket.

Inn- og utkjøring til Bogstadveien og Ulfstens gate skal skje ved kryssing av kantstein.



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--|---|--------------------|---|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 28.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>PlottID/Best.nr: 158621/ 86533810</p> | <p>Deres ref.:</p> | |
| | <p>Adresse: Hjelms gate 7</p> | <p>Kommentar:</p> | |
| | <p>Gnr/Bnr: 214/108</p> | | |

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


| | |
|--|--|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 72 - Felles lekeareal |
|  | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 120 - Forretning m.tilh.anlegg |
|  | 144 - Forr./bolig |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 316 - Gatetun/gågate |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet |
|  | 665 - Spesialområde bevaring offentlig |
|  | 666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig |
|  | 675 - Spesialområde bevaring annet underformål |

 RbBevaringGrense

 70 - Felles avkjørsel


 76 - Felles underjordisk anlegg


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau


 330 - Parkering - utfartsparkering

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 934 - Regulert trikkespor

 935 - Regulert parkeringsfelt

 936 - Regulert fotgjengerovergang


 Formålgrense


 Foreløpig plan

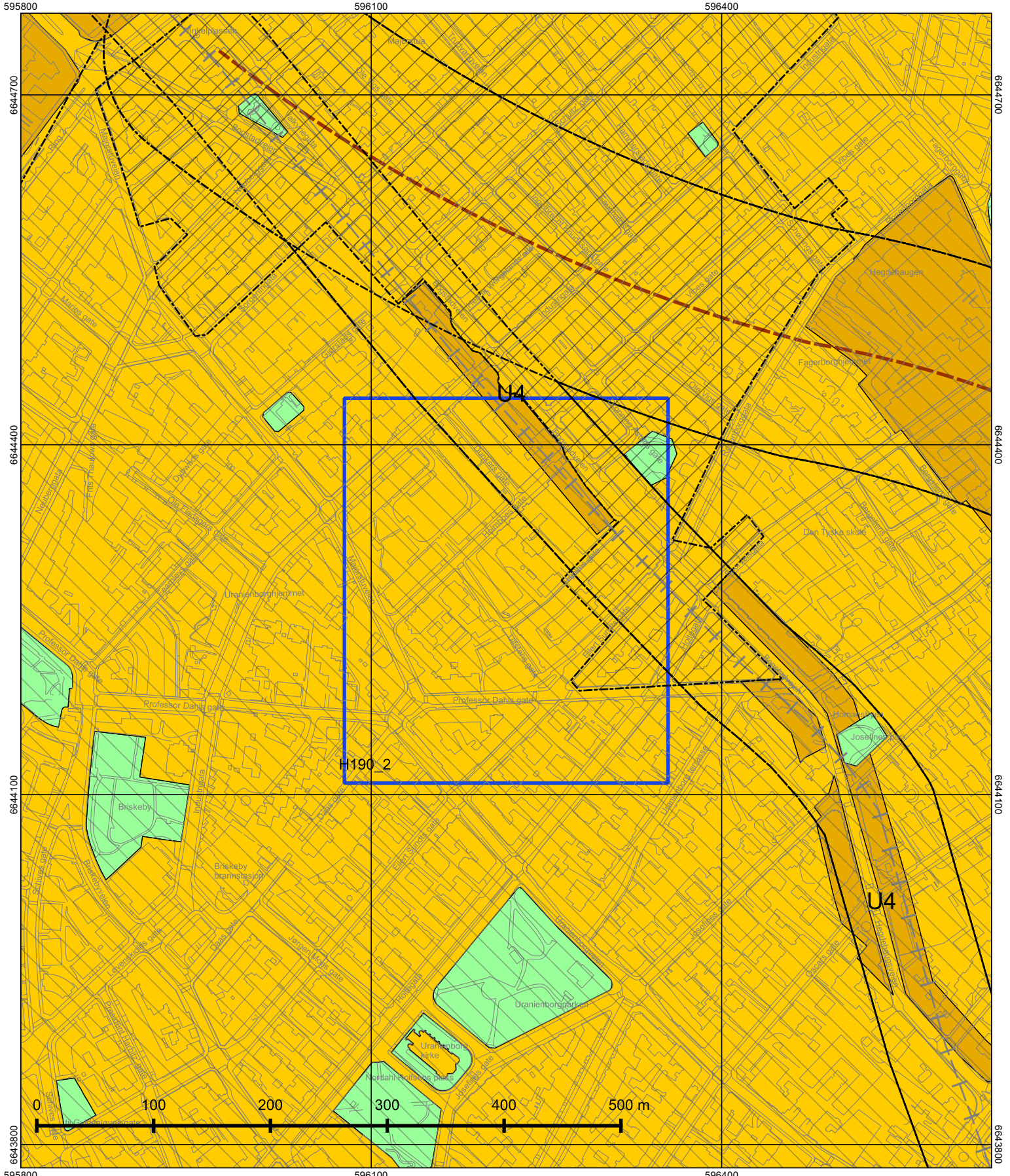
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 158621/86533810
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030


Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Dato: 28.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533810
Deres ref: 9242865

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 108.

Vi viser til bestilling av 28.05.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 108.

GNR. 214 BNR. 108

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.1860.

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

1512 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

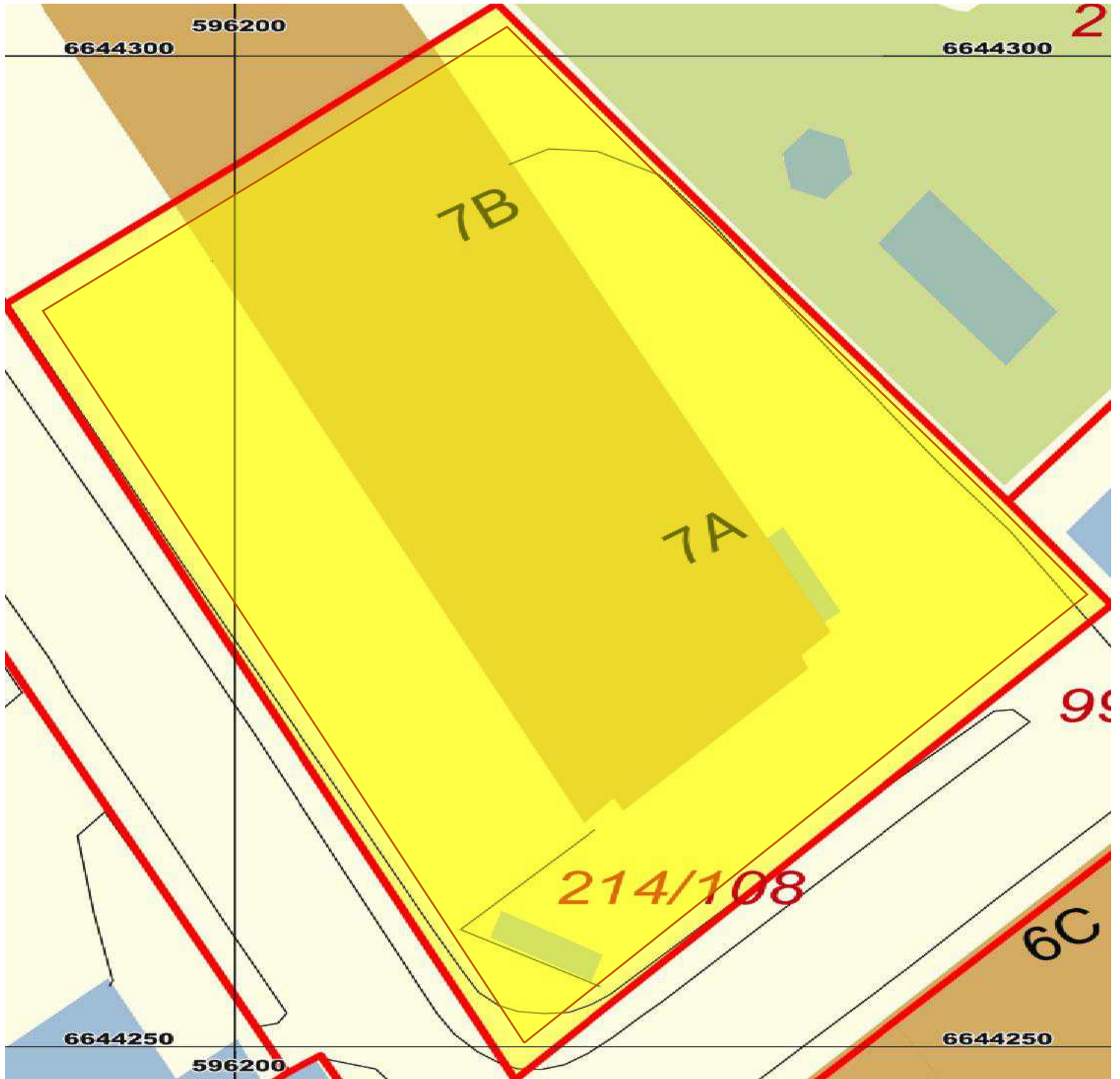
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





Adresse

Hjelms gate 7A, 0355 OSLO

Dato for energimerking

28.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-303997

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80515049

Gårdsnummer

214

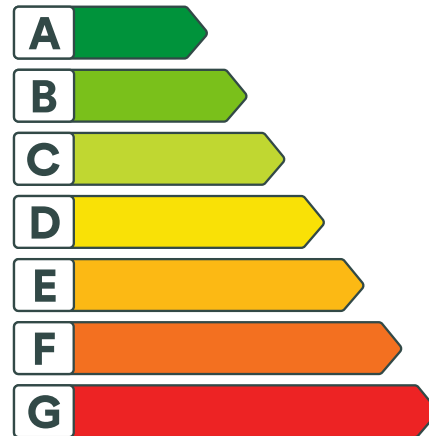
Bruksnummer

108

Seksjonsnummer

23

Bruksenhetsnummer

H0504


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1938

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

149,74 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

149,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 201 kWh



Hjelms gate 7A, 0355 OSLO



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Ja |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Hjelms gate 7A, 0355 OSLO



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

Ekstra trygghet

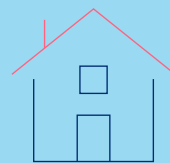
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Andel: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 500 |



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og

honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

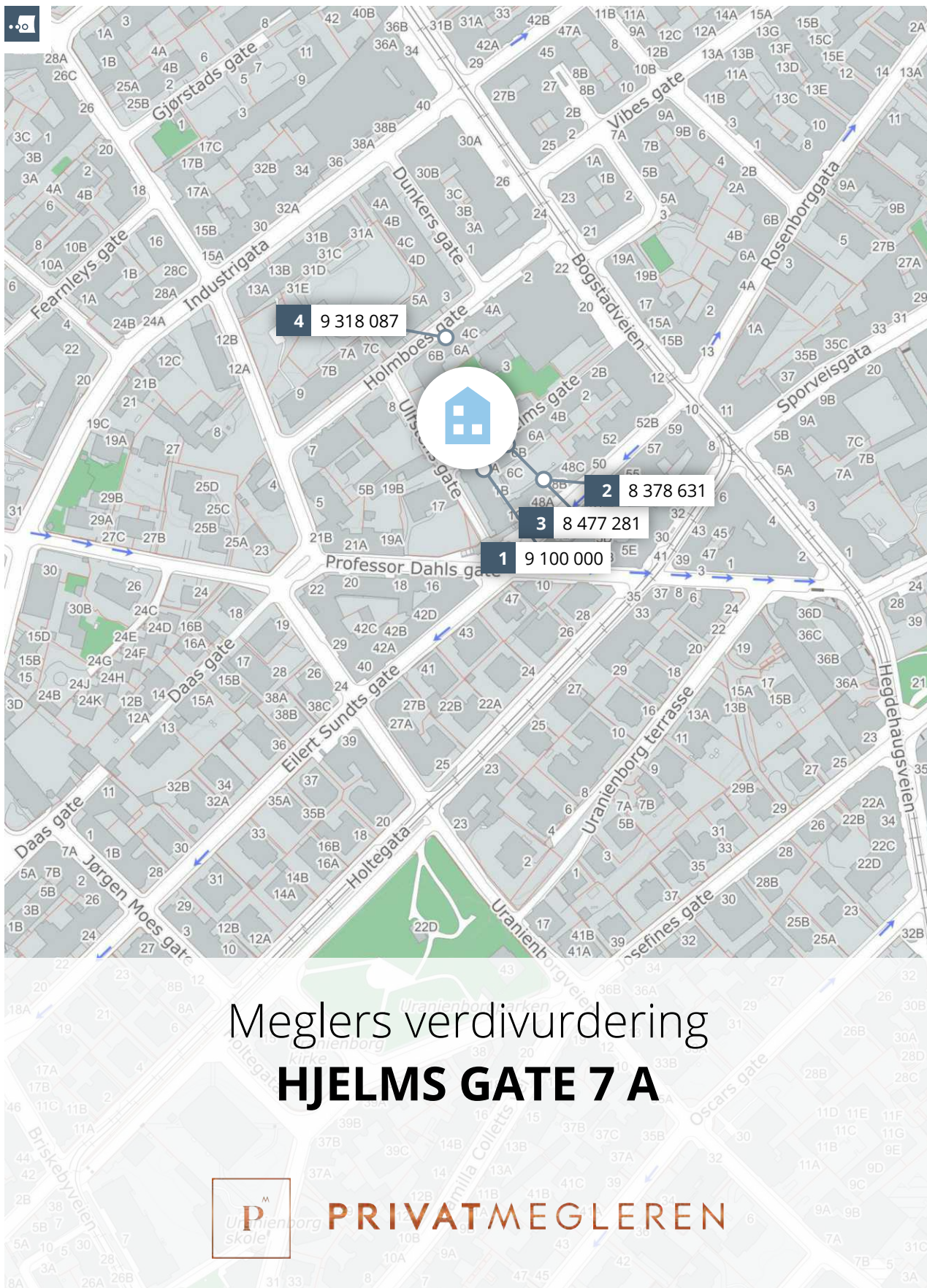
Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

[Meld skade her](#)



Meglers verddivurdering HJELMS GATE 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 14.06.2026

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





Hjelms gate 7 A, 0355 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 214 BNR 108 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 3

Verdivurdert til

8 770 000

| | | |
|-------------|-----------|---------------------|
| 0 | 8 770 000 | 116 933 |
| Fellesgjeld | Totalt | m ² pris |

| | | | | | | | |
|---------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------|
| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH | |
| Areal | 75 m ² | 1 m ² | - m ² | 8 m ² | - m ² | - m ² | |
| Byggeår | | | | | | | 1932 |

| | |
|----------------|--------|
| Fellesutgifter | 5 330 |
| Formue | 11 141 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------------|
| 1 Ulfstens gate 1 A 80 m ² 1935 1. etg 2 sov | 20.01.2026 | 8 950 000 | 9 100 000 | 0 | 9 100 000 | 113 750 |
| 2 Eilert Sundts gate 48 B 72 m ² 1937 3. etg 2 sov | 13.04.2026 | 7 850 000 | 8 350 000 | 28 631 | 8 378 631 | 116 370 |
| 3 Hjelms gate 6 B 77 m ² 1935 3. etg 2 sov | 02.06.2026 | 8 390 000 | 8 450 000 | 27 281 | 8 477 281 | 110 095 |
| 4 Holmboes gate 6 A 78 m ² 1996 3. etg 2 sov | 18.08.2025 | 8 500 000 | 9 300 000 | 18 087 | 9 318 087 | 119 463 |

Moderne og luftig 3-roms med 2 balkonger og svært god planløsning. Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst. Beliggenheten er sentral og tilbaketrukket i frodige omgivelser. Mulig å leie p-plass i sameiet rett utenfor.

- Usjenert og solrikt i frodige omgivelser
- Lys og luftig stue med peis og utgang til sydvestvendt balkong
- 2 gode soverom med store, plassbygde garderobeskap
- Hovedsoverom med utgang til nordøstvendt balkong
- Delikat badrom fra 2012/2017
- Separat vaskerom
- Entré med tilknytning til bod
- Fyring, varmtvann, internett inkl.
- Kjellerbod + loftsbod (gulvareal på 2,2 kvm + 4 kvm)

Hjelms gate er en liten og skjult gate uten gjennomgangstrafikk. Fra leiligheten er det 100 meter til Bogstadveien med "alt" du trenger i hverdagen.

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

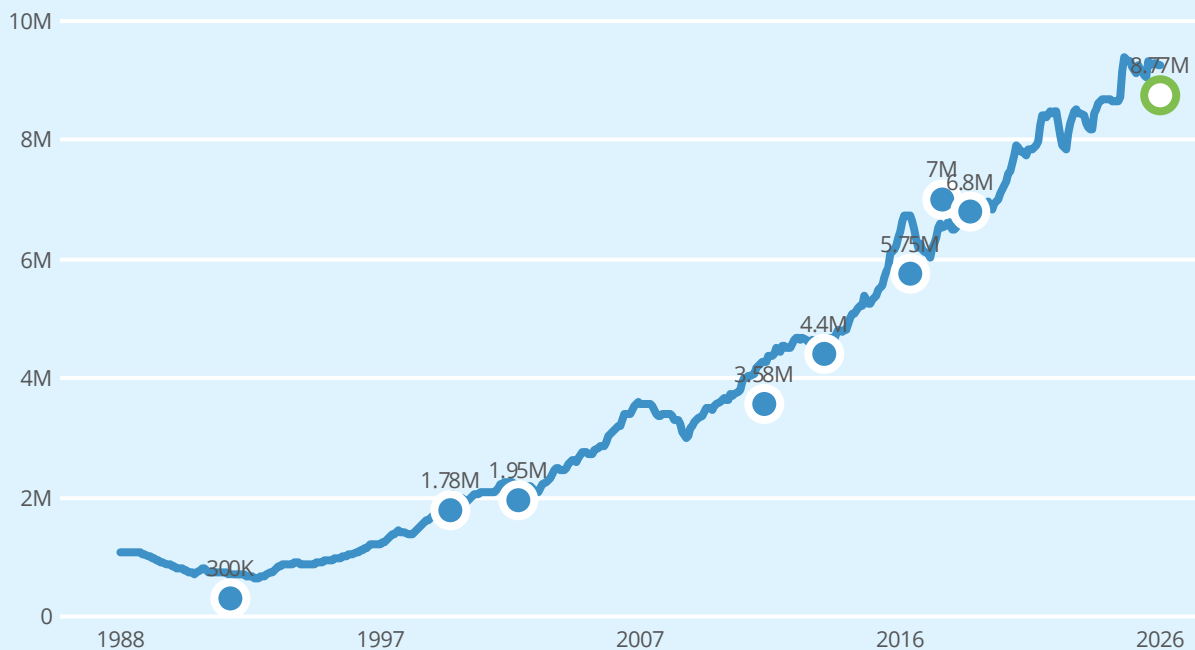
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet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



kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verddivurdering 📈 Prisindeks ■ Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESgjELD | TOTALPRIS | |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|---|
| 09.12.2025 | | 09.12.2025 | - | 1 200 000 | - | 1 200 000 | 2 |
| 19.05.2019 | 24.06.2019 | 05.09.2019 | 6 950 000 | 6 800 000 | 0 | 6 800 000 | |
| 08.04.2018 | 05.06.2018 | 08.08.2018 | 6 980 000 | 7 000 000 | 0 | 7 000 000 | |
| 10.02.2017 | 20.03.2017 | 21.04.2017 | 5 650 000 | 5 750 000 | 0 | 5 750 000 | |
| 18.01.2014 | 28.01.2014 | 07.04.2014 | 4 400 000 | 4 400 000 | 0 | 4 400 000 | |
| 29.10.2011 | 08.11.2011 | 22.11.2011 | 3 490 000 | 3 575 000 | 0 | 3 575 000 | |
| 20.09.2002 | 05.10.2002 | 20.11.2002 | 1 990 000 | 1 950 000 | - | 1 950 000 | |

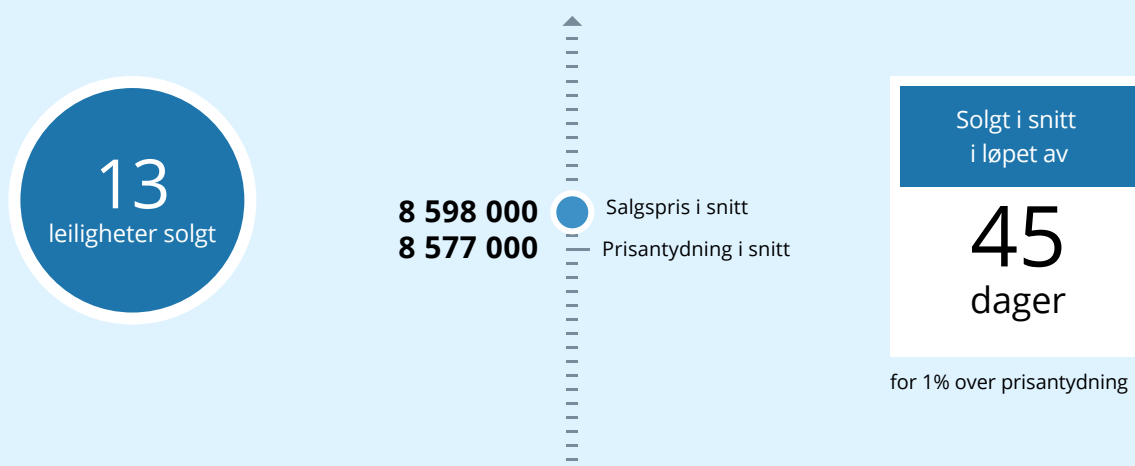
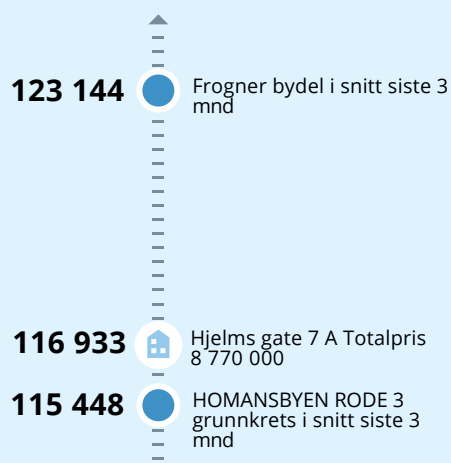
+3 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 3 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Hjelms gate 7A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne




SKOLER

| | |
|---|--|
| Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser | 9 min  0.7 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser | 12 min  0.9 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser | 11 min  1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser | 8 min  0.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser | 15 min  1.3 km |
| Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser | 8 min  0.6 km |
| Akademiet videregående skole Oslo 450 elever | 10 min  0.8 km |

OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|--|--|
|  Bogstadveien Linje 11, 19 | 3 min  0.3 km |
|  Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N | 3 min  0.3 km |
|  Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min  0.9 km |
|  Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 18 min  1.6 km |
|  Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 11 min  5.2 km |

BARNEHAGER

| | |
|--|---|
| Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn | 2 min  0.2 km |
| Fridheim barnehage (1-6 år) 74 barn | 5 min  0.4 km |
| Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn | 1 min  0.4 km |

DAGLIGVARE

| | |
|------------------------|---|
| Rema 1000 Sporveisgata | 4 min  |
| Rema 1000 Industrigata | 4 min  |



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

VARER/TJENESTER

| | |
|-----------------------------|---------|
| 📺 Valkyrien | 7 min 🚶 |
| 📺 Boots apotek Bogstadveien | 4 min 🚶 |
| 🍷 Vinmonopolet Valkyrien | 7 min 🚶 |

SPORT

| | |
|---|---------|
| 🏊 Den tysk-norske | 1 min 🚶 |
| 🏊 Dronning Astrids plass streetbaske... | 3 min 🚶 |
| 🏊 Fresh Fitness Majorstuen | 3 min 🚶 |
| 🏊 SATS Yoga Majorstuen | 5 min 🚶 |

«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg

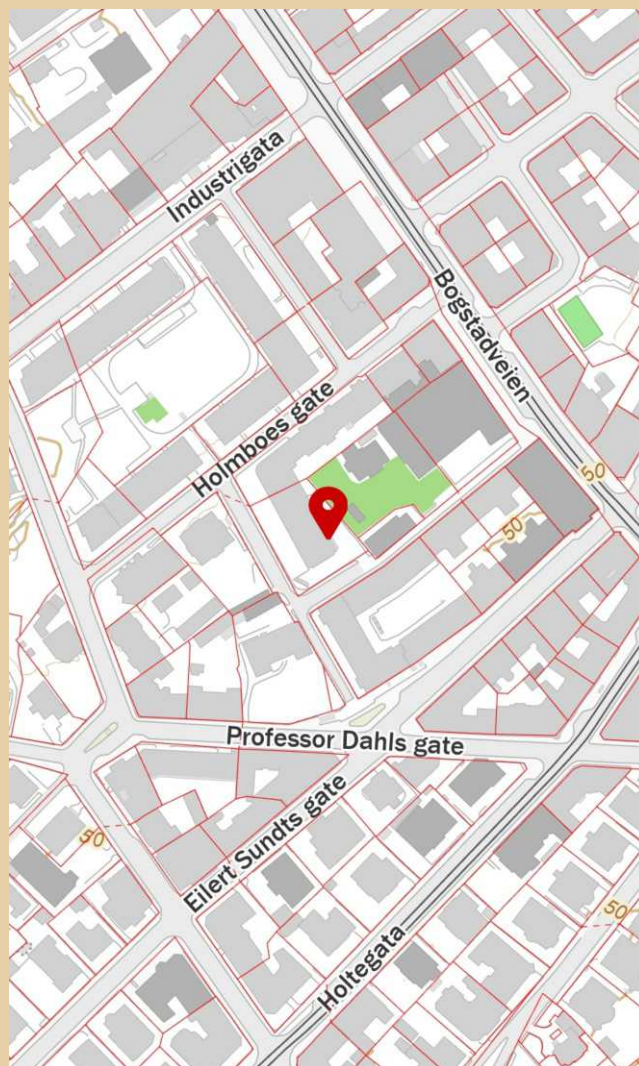
Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Hjelms gate 7A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

| | | |
|---|--------|--------|
| Uranienborg skole (1-10 kl.) | 9 min | 0.7 km |
| 789 elever, 43 klasser | | |
| Majorstuen skole (1-10 kl.) | 12 min | 0.9 km |
| 658 elever, 43 klasser | | |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.) | 11 min | 1 km |
| 341 elever, 18 klasser | | |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) | 8 min | 0.6 km |
| 408 elever, 30 klasser | | |
| Fagerborg skole (8-10 kl.) | 15 min | 1.3 km |
| 416 elever, 25 klasser | | |
| Kristelig gymnasium | 8 min | 0.6 km |
| 450 elever, 15 klasser | | |
| Akademiet videregående skole Oslo | 10 min | 0.8 km |
| 450 elever | | |

OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|--|--------|--------|
| Bogstadveien Linje 11, 19 | 3 min | 0.3 km |
| Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N | 3 min | 0.3 km |
| Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min | 0.9 km |
| Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 18 min | 1.6 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 11 min | 5.2 km |

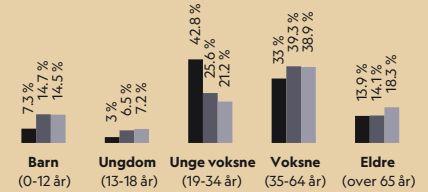
BARNEHAGER

| | | |
|--|-------|--------|
| Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn | 2 min | 0.2 km |
| Fridheim barnehage (1-6 år) 74 barn | 5 min | 0.4 km |
| Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn | 1 min | 0.4 km |

DAGLIGVARE

| | |
|------------------------|-------|
| Rema 1000 Sporveigata | 4 min |
| Rema 1000 Industrigata | 4 min |

ALDERSFORDELING



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------------------------------|-----------|---------------|
| Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre | 1 440 | 1 404 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 54/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

| | | |
|---------------------------------------|-------|---|
| 🏊 Den tysk-norske | 1 min | ↗ |
| 🏀 Dronning Astrids plass streetbasket | 3 min | ↗ |
| 🏊 Fresh Fitness Majorstuen | 3 min | ↗ |
| 🧘 SATS Yoga Majorstuen | 5 min | ↗ |

«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

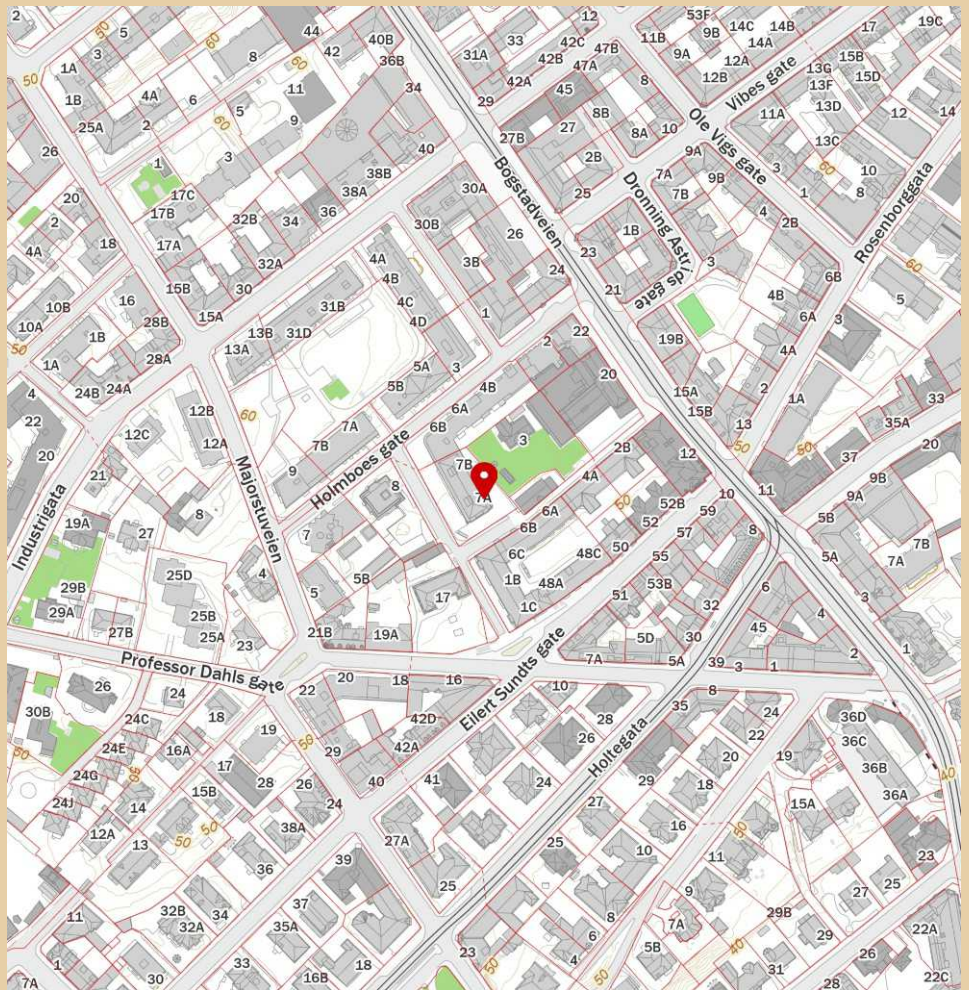
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

Hjelms gate 7A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne




SKOLER

| | |
|---|--|
| Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser | 9 min  0.7 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser | 12 min  0.9 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser | 11 min  1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser | 8 min  0.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser | 15 min  1.3 km |
| Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser | 8 min  0.6 km |
| Akademiet videregående skole Oslo 450 elever | 10 min  0.8 km |



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|--|--|
|  Bogstadveien Linje 11, 19 | 3 min  0.3 km |
|  Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N | 3 min  0.3 km |
|  Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min  0.9 km |
|  Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 18 min  1.6 km |
|  Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 11 min  5.2 km |

BARNEHAGER

| | |
|--|---|
| Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn | 2 min  0.2 km |
| Fridheim barnehage (1-6 år) 74 barn | 5 min  0.4 km |
| Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn | 1 min  0.4 km |

DAGLIGVARE

| | |
|------------------------|---|
| Rema 1000 Sporveisgata | 4 min  |
| Rema 1000 Industrigata | 4 min  |



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

VARER/TJENESTER

| | |
|-----------------------------|---------|
| 📦 Valkyrien | 7 min 🚶 |
| 🏪 Boots apotek Bogstadveien | 4 min 🚶 |
| 🍷 Vinmonopolet Valkyrien | 7 min 🚶 |

SPORT

| | |
|---|---------|
| ⚽ Den tysk-norske | 1 min 🚶 |
| 🏀 Dronning Astrids plass streetbaske... | 3 min 🚶 |
| 🏊 Fresh Fitness Majorstuen | 3 min 🚶 |
| 🧘 SATS Yoga Majorstuen | 5 min 🚶 |

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg

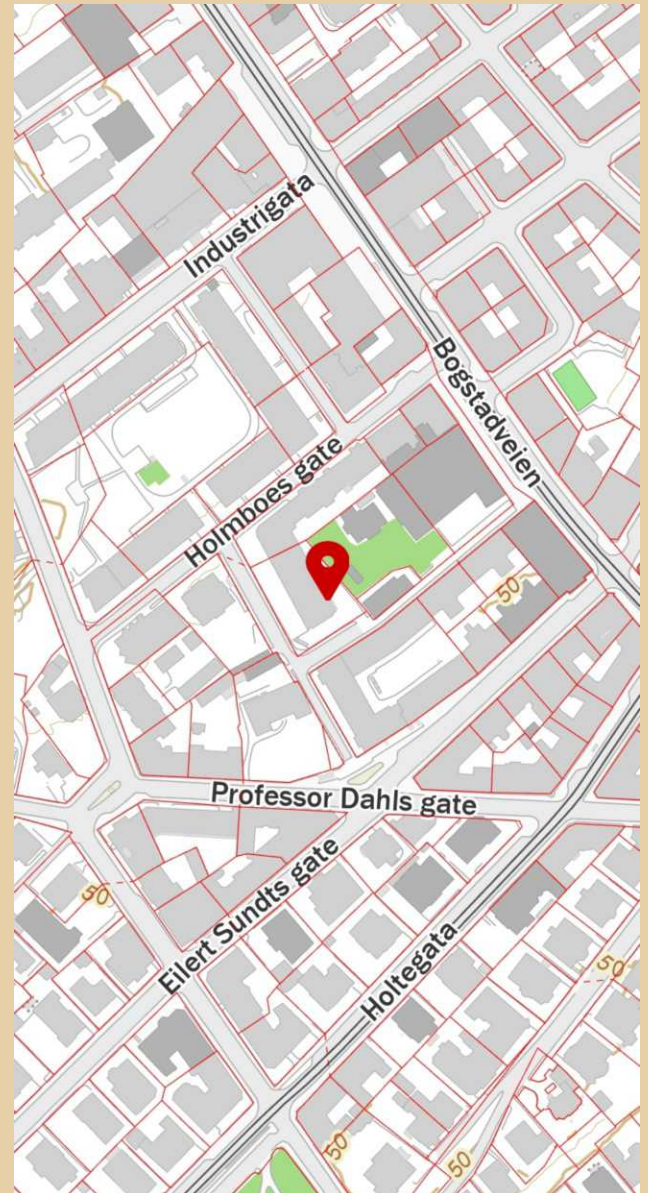
Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Hjelms gate 7 A, 0355 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 108, Snr. 23, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

186260189

Meglerforetak:

PrivatMegleren Allé

Saksbehandler:

Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil:

22 44 00 22 / 953 37 037

E-post:

marenberge.kurud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-