

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hjelms gate 4 B, 0355 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 214, bnr. 106, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 13722-3141

Referansenummer: TC6056

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 straktiltak 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrapp. Døren til baktrappen er byttet i 2020. Tofløyet inngangsdør med glassfelt. Eldre dør. Døren er oppgradert i forbindelse med brannsikring i hele gården og har fått nytt glass og dørpumpe.

Tofløyet balkongdør fra 2009 med glassfelt.

Balkong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet er flislagt. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Balkongen er på ca. 5 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater. Malt panel på et soverom. Teglvegg i gangen. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Stukkatur i stuen og på soverommene. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Sliping av alle gulv og ny himling i gang i 2020. Teglveggen i gangen er det byttet et par stein i og fuget på nytt i 2021.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i gang.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Stue: Pipeløp i tegl. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i stål. Soverom: Pipeløp i tegl. Åpen peis med gnistfanger. Peisplate i stein. Feieluker/sotluker lokalisert i kjeller og på loft. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Det er opplyst at peisen i soverommet er i bruk av og til, men ikke som reell varmekilde. Eier har ikke benyttet ovnen i stuen. Det er satt ned nye røykrør i pipene i leiligheten i 2022 i følge eier.

Profilerte innerdører med terskler. Eldre dører. Til baktrappen er det to dører. Den ytterste døren er vurdert i punkt om dører utvendig.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen og peis på det ene soverommet. Eier opplyser at varmekilder fungerer. Vedovn i stuen

har ikke vært i bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med skyvedør i glass, dobbel servant med ett greps blandebatterier og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet ble rehabilitert av Gohuset AS i 2021.

Det er fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging i form av bildedokumentasjon og beskrivende tekster. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Viften er fuktstyrt. Overstrømming under døren for tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og mot kjøkkeninnredningen. For å komme til mål deler av innredningen fjernes. Dette er ikke gjort.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Epoq med profilerte fronter og integrerte håndtak. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2020.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket fra rørskapet i gangen. Plastrør mellom bereder og blandebatteri. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Gang: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Avrenning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Bad: Skjult anlegg. Nytt røropplegg på kjøkkenet i 2020 i forbindelse med nytt kjøkken og på bad i 2021.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser. Det er utført eltilsyn av Elvia fra 2020. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll

Beskrivelse av eiendommen

og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

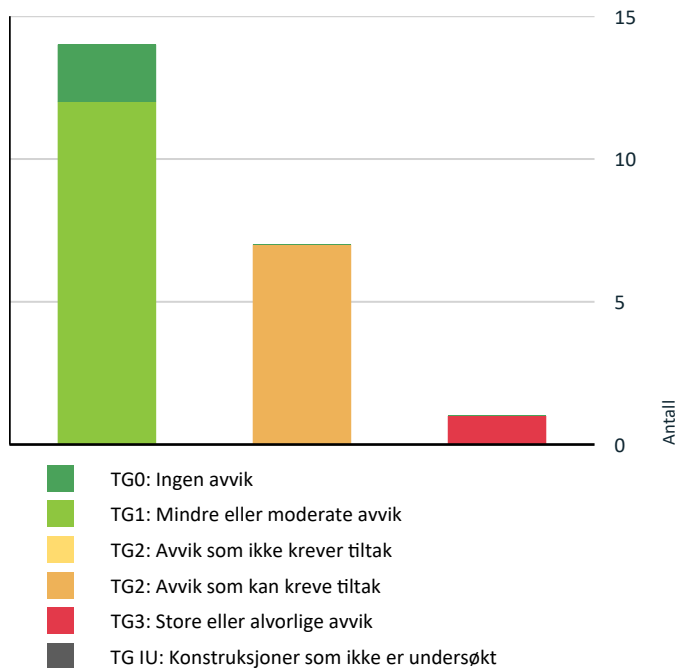
Boligbygg med flere boenheter

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

Referanse er tegninger fra 1938 (byggesak på innredning av bad). Opprinnelig stue er delt i to og er i bruk som (2) soverom. Opprinnelig soverom er åpnet opp og er i bruk som stue. Opprinnelige byggetegninger er speilvendte i forhold til faktiske forhold. I sum er det vurdert at tegningsgrunnlaget og byggesaker som ligger tilgjengelig i kommunens elektroniske arkiv er noe uoversiktlig og mangelfulle. Det anbefales egne undersøkelser.

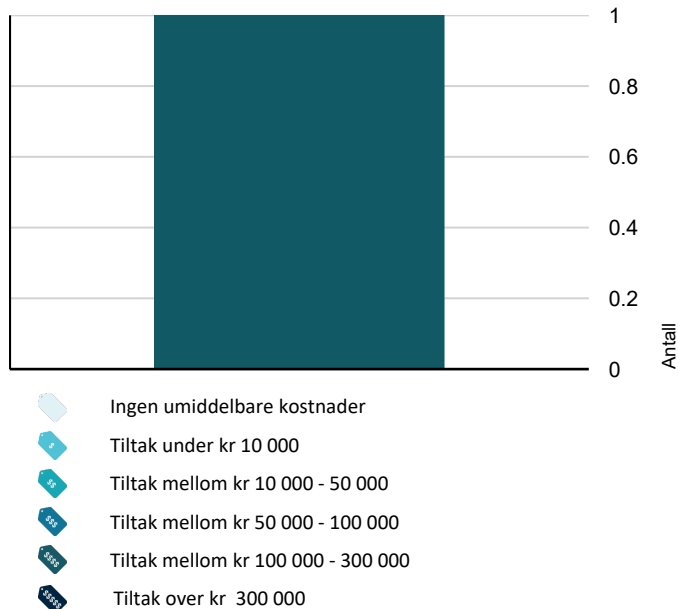
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1903

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med tregulv, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

3-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Noe subbing i karm ved åpning/lukking. Med alder kan tettelisten og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrapp. Døren til baktrappen er byttet i 2020. Tofløyet inngangsdør med glassfelt. Eldre dør. Døren er oppgradert i forbindelse med brannsikring i hele gården og har fått nytt glass og dørpumpe. Det er usikkert om det er gjort noe mer på døren. Ingen dokumentasjon er fremlagt, men det er opplyst at branntilsynet har godkjent endringer og gitt tommel opp for løsningen.

Tofløyet balkongdør fra 2009 med glassfelt.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet er flislagt. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 99-100 cm. Balkongen er på ca. 5 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvendt.

Årstall: 2009

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). I dette tilfellet skulle rekkverket være 120 cm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Tregulv. Veggflater: Malte flater. Malt panel på et soverom. Teglvegg i gangen. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Stukkatur i stuen og på soverommene. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Sliping av alle gulv og ny himling i gang i 2020. Teglvæggen i gangen er det byttet et par stein i og fuget på nytt i 2021. Det er fremvist faktura fra Kvikk Parkettsliperi Jahush Kuka på sliping av gulv utført i 2020.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i gang.

Største skjevhet er målt til ca. 40 mm. gjennom hele stuen og ca. 25 mm. på to meters lengde i gangen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG er satt med henvisning til gjeldende standard. Erfaringsmessig er tilsvarende skjevheter ganske vanlig i gamle bygårder.

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.

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Pipe og ildsted

Stue: Pipeløp i tegl. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i stål. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2- 3 sider. Resten er bygget inn i veggen. (Krav er 2 tilgjengelige sider på piper med nye røykrør).

Soverom: Pipeløp i tegl. Åpen peis med gnistfanger. Peisplate i stein. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider.

Feiluker/sotluker lokalisert i kjeller og på loft.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Det er opplyst at peisen i soverommet er i bruk av og til, men ikke som reell varmekilde. Eier har ikke benyttet ovnen i stuen.

Det er satt ned nye røykrør i pipene i leiligheten i 2022 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ildsteder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Egne undersøkelser anbefales. Siden ovnen ikke har vært i bruk av nåværende eier kan det ikke utelukkes feil med ovnen. Testfyring kan avsløre eventuelle røyklekkasjer.

Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Eldre dører. Til baktrappen er det to dører. Den ytterste døren er vurdert i punkt om dører utvendig. Den innerste døren til baktrappen er medtatt i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje. Skjeve dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte. Skjevheter i dørblad/karm betyr i praksis bytte av dør for å få en godt fungerende dør.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen og peis på det ene soverommet. Eier opplyser at varmekilder fungerer. Vedovn i stuen har ikke vært i bruk.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med dusjnise med skyvedør i glass, dobbel servant med ett greps blandebatterier og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet ble rehabilitert av Gohuset AS i 2021.

Det er fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging i form av bildedokumentasjon og beskrivende tekster. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 13-15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med klemring og synlig membran.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dobbel servant med underskap med ett greps blandebatterier. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Viften er fuktstyrt. Overstrømming under døren for tilluft.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og mot kjøkkeninnredningen. For å komme til må deler av innredningen fjernes. Dette er ikke gjort.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med profilerte fronter og integrerte håndtak. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket fra rørskapet i gangen. Plastrør mellom bereder og blandebatteri. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Gang: Rørskap med samlestopper og stoppekraner. Avrenning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Bad: Skjult anlegg.

Nytt røropplegg på kjøkkenet i 2020 i forbindelse med nytt kjøkken og på bad i 2021.

Det er fremlagt faktura fra Fjorden VVS A/S på rørarbeider utført på kjøkkenet i 2020.



Rørskap med stoppekraner.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør. Det er opplyst at soilrør har noe nye rørføringer og noe eldre rørføringer.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre soilrør.

Konsekvens/tiltak

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

Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er fuksikret med lekkasjestopper. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser.

Det er utført eltilsyn av Elvia fra 2020. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det er fremlagt dokumentasjon på at tilsynet er avsluttet uten avvik.

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?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på kjøkkenet i 2020. Arbeidene er utført av Sarpsborg Installasjon AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2021. Arbeidene er utført av Elektro Solutions AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

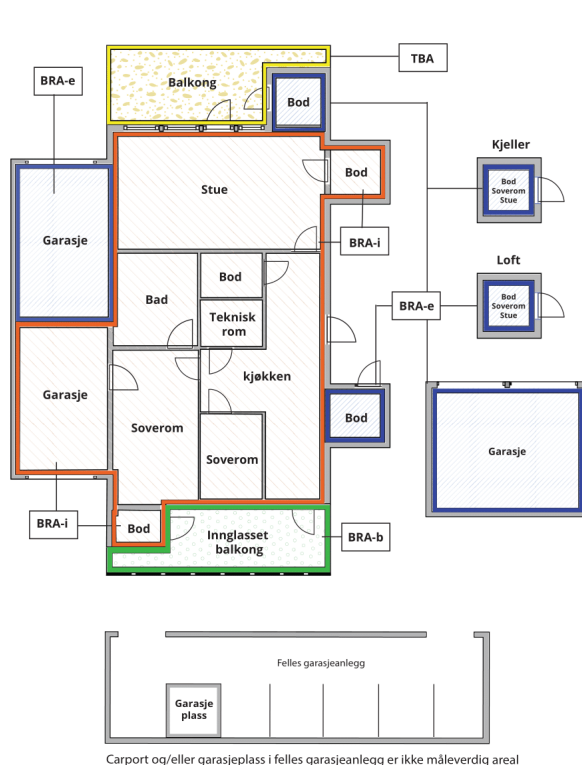
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	73			73	5
Kjeller		10		10	
SUM	73	10			5
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 3,03 m. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 5 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 9,5 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 7,5m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar grunnet lav høyde. Boden er merket med seksjon 12. I tillegg disponerer leiligheten del av bod i trappegang (deles med nabo). Der er det plassert vaskemaskin.

Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referanse er tegninger fra 1938 (byggesak på innredning av bad). Opprinnelig stue er delt i to og er i bruk som (2) soverom. Opprinnelig soverom er åpnet opp og er i bruk som stue. Opprinnelige byggetegninger er speilvendte i forhold til faktiske forhold. I sum er det vurdert at tegningsgrunnlaget og byggesaker som ligger tilgjengelig i kommunens elektroniske arkiv er noe uoversiktlig og mangelfulle. Det anbefales egne undersøkelser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad i 2021. Nytt kjøkken i 2020. Sliping av alle gulv og ny himling i gang i 2020. Teglveggen i gangen er det byttet et par stein i og fuget på nytt i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Fredrik Løkholm Roppestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	106		12	546 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjelms gate 4 B

Hjemmelshaver

Roppestad Fredrik Løkholm, Roppestad Hanna
Løkholm

Kommentar

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 04.08. (Ref. forr. fører).

Boligselskap

Sameiet Hjelms Gate 4

Eierandel

87 / 1050

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

814108112

Felles formue

Kr. 15 136 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Majorstuen/Homannsbyen. Kort vei til forretninger, spisesteder og servicetilbud. Gangavstand til Frognerparken, Bogstadveien, Bislet og Stensparken. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk og buss. Nærmeste matbutikk er Meny Bogstadveien.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er oppført på såkalt gul liste.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP811441.6.1			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TC6056>

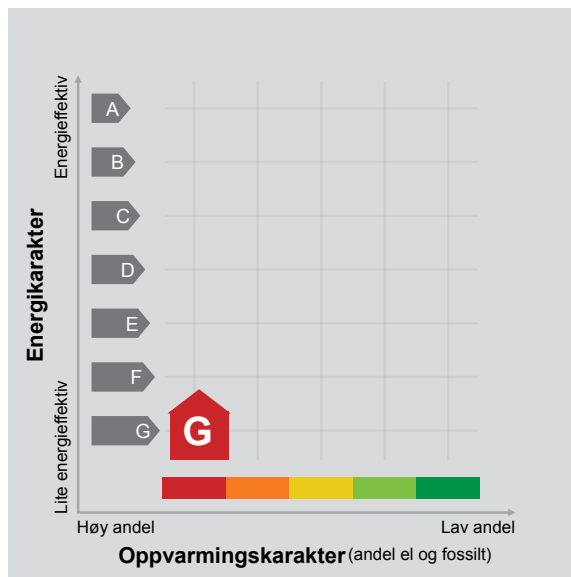
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Hjelms gate 4B
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-140839
Dato	26.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 10 352 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 352 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1896
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 73
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

V.D.J. 439 99

Reguleringer

2458
99

Expeditions-Dokument

Angaende

Laaningskurs

den Matr.-No.

4 Højlund 48

Indleveret

30 Nov. 99

Attesteret

25 Jule 1903

Overendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grundser og Næstforhold, Hr. Reguleringsschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den

1^{ste} Decembe 99

Ken. Linthae

Laaningskurs for den Sted. St. 4 Højlund 48
Kor 1/12 - 99

Laaningskurs

2136 99

Gadens Bredden er reguleret i 15,70 m. Bredden som er for den den private ejendomme i en 5 m. Bredden den lange den Tømt.

Gadens Bredden er for en afgrænsning system af 1:156 for Stadsingeniøren Lørdag, den 11. januar 1900. Højlund 48 den 11. januar 1900. Forstøget den 11. januar 1900. Højlund 48 den 11. januar 1900.

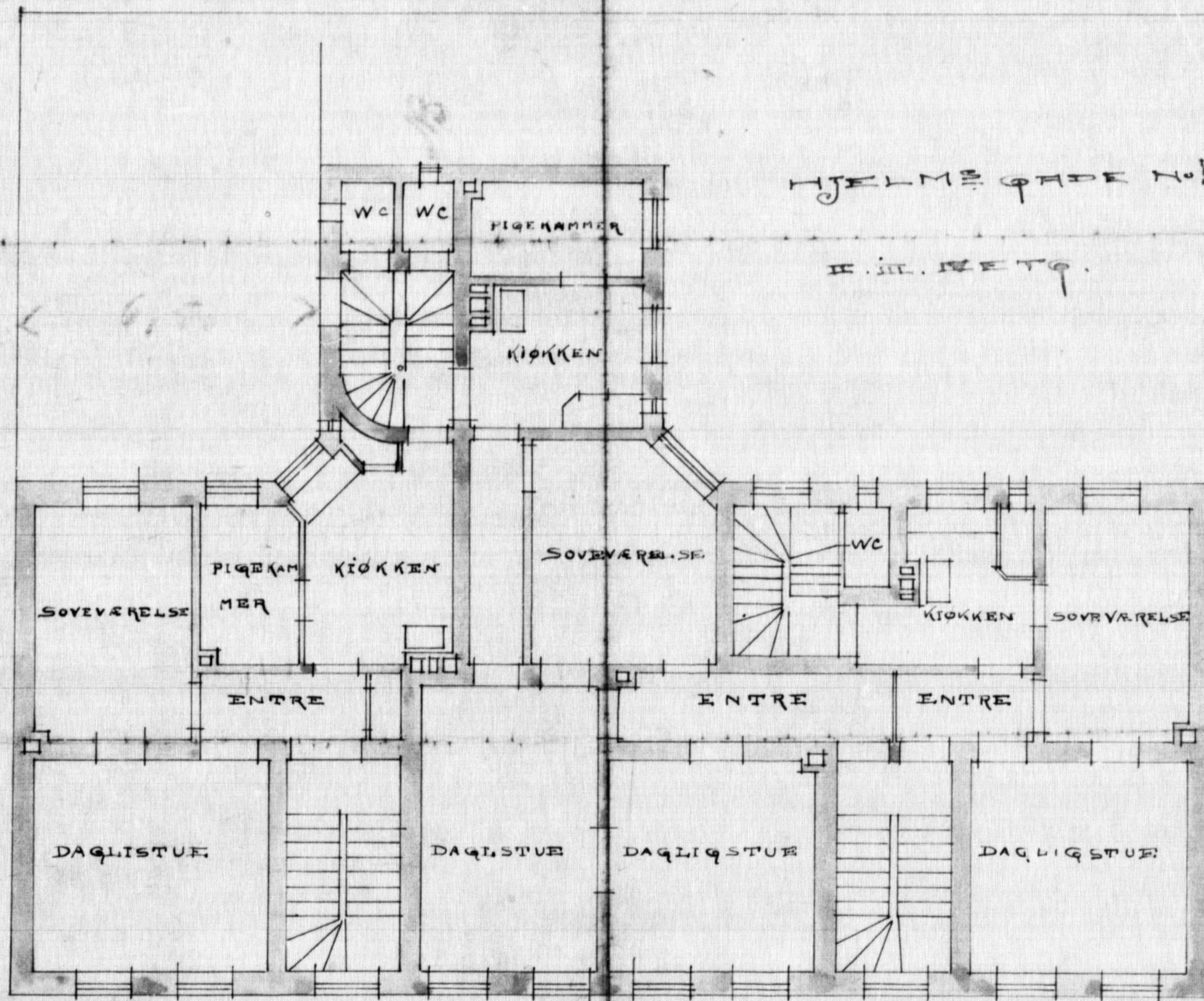
Kor 1/12 - 99

Theodor Lørdag

439.99

2428

99.



HJELMS GADE N. 4.

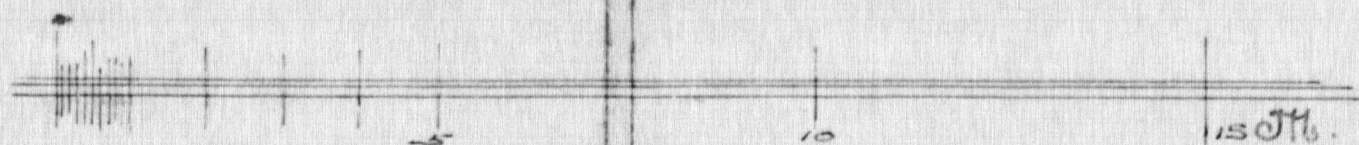
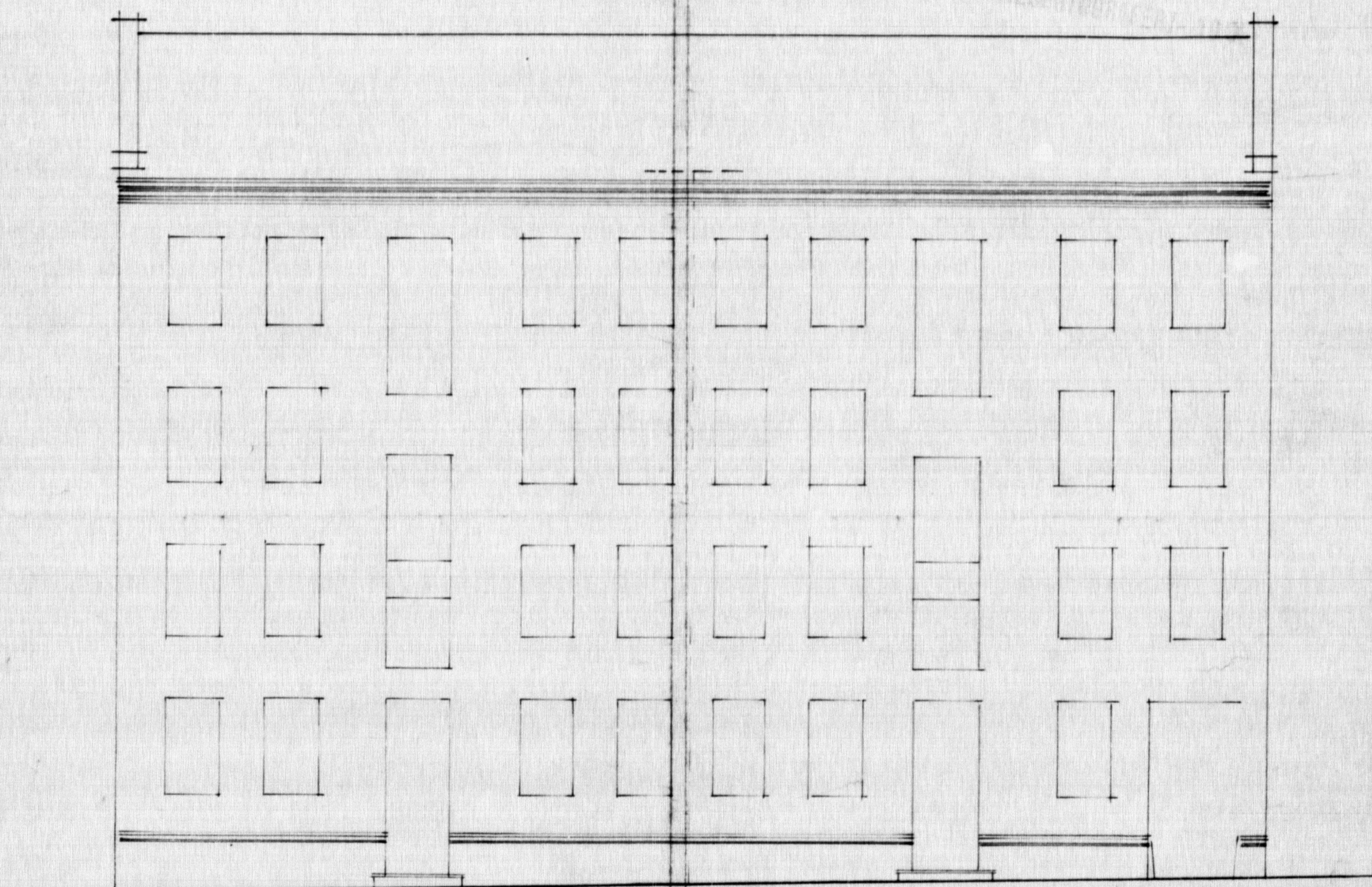
II. III. IV. V. VI.

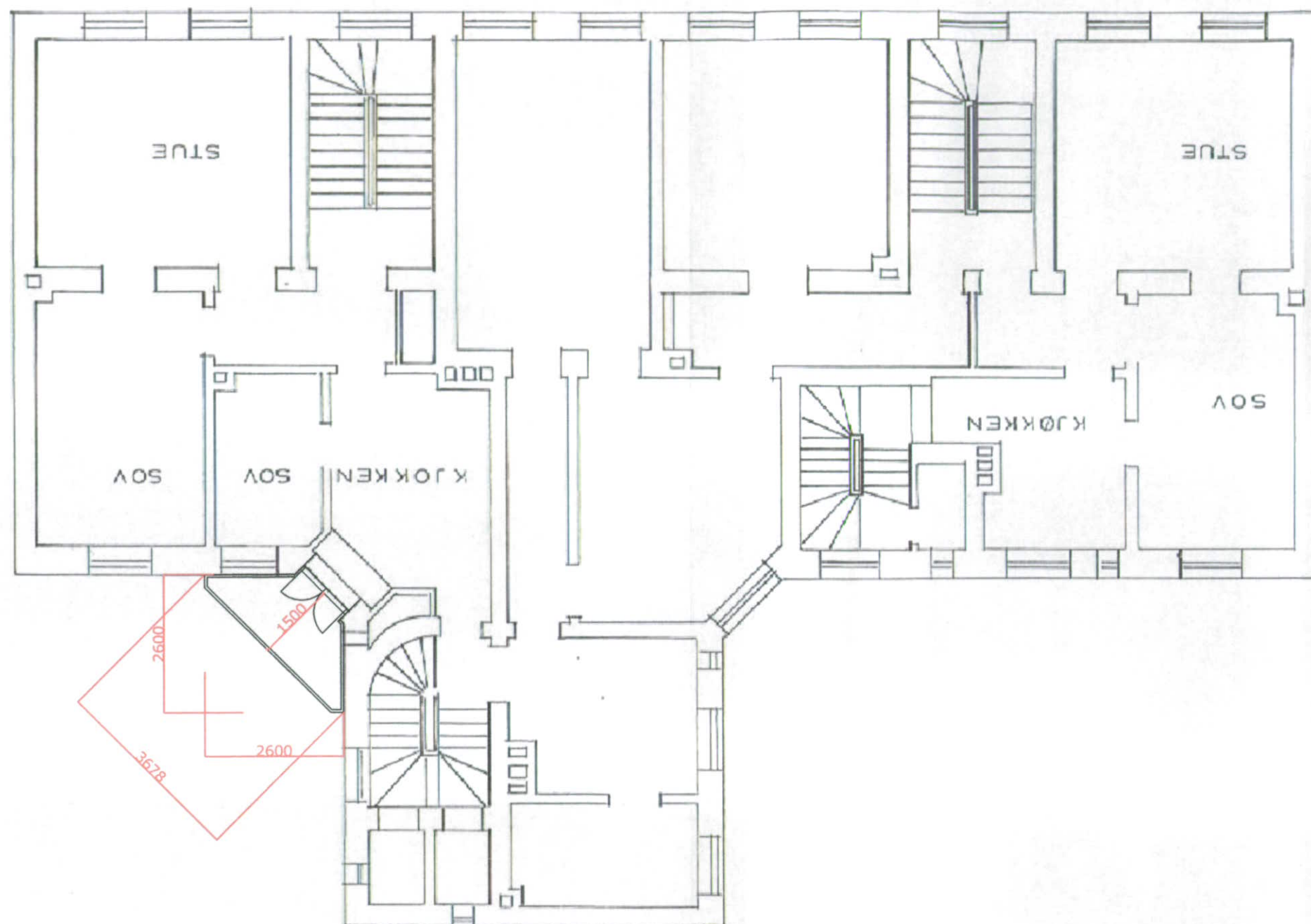
Sketched
Nov. 97.

№ 458 99
1890

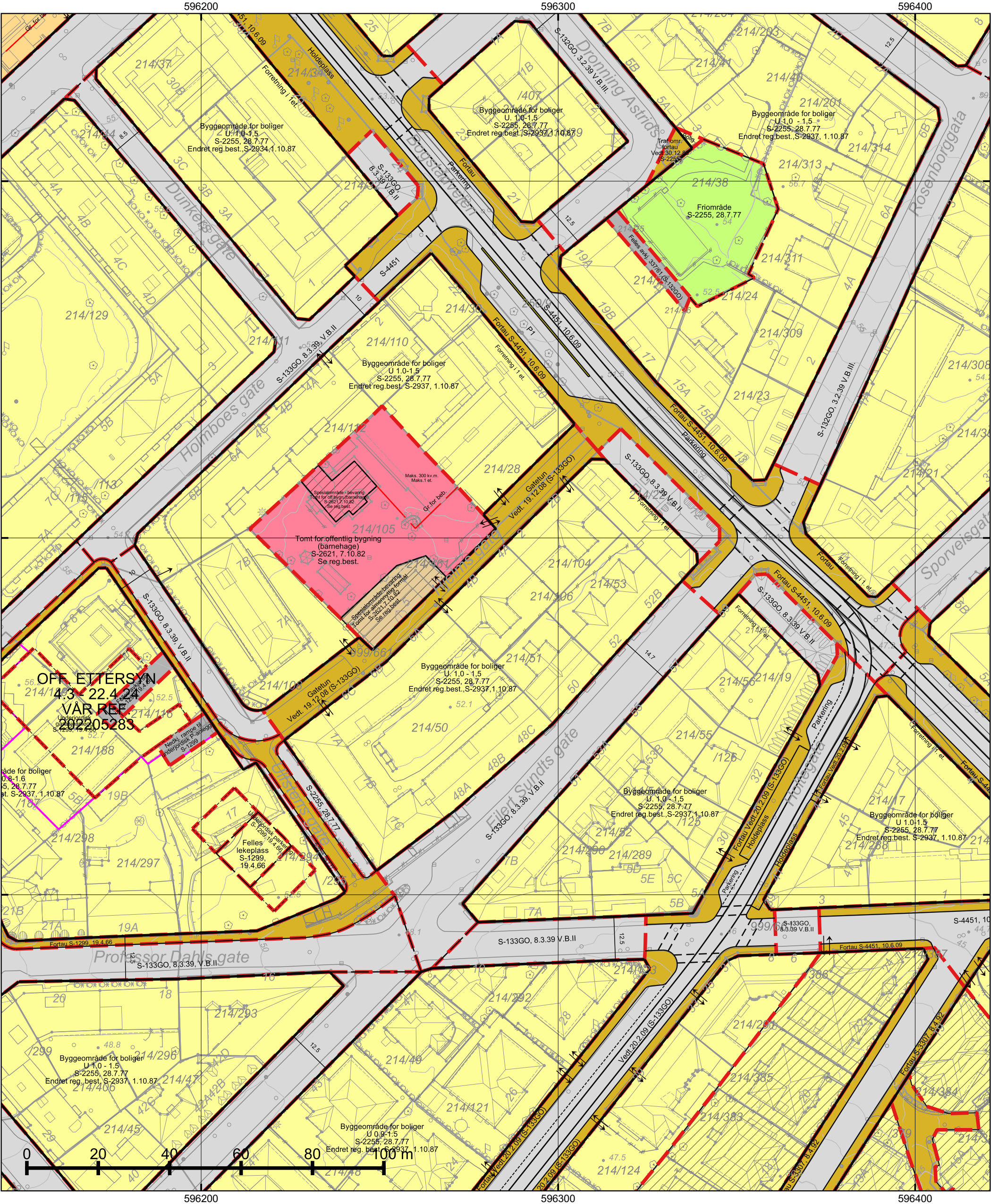
MIJELMS. GADE. N^o 4.

WED. H. T. G. C. E. L. S.





rev. index	rev. dato	revisjon	TEGNINGS. TITTEL/ TILTAKETS ART:		TEGNINGSNR.
			Ny Plan		
			-Nye balkonger		
MALESTOKK	08013	prosjekt.	TEGN./KONTR.	G.NR./BR.NR.	BYGGHERRE
1:100			hagl	214/106	Hjelmsgate 4
			DATO	17.02.2009	v/ Audun Tarjei Kyrkjebø
			Skaperverket arkitekter		tel.: 22385070
			Markv. 60, 0550 Oslo		-



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146253/ 86516318

Adresse: HJELMS GATE 4B

Gnr/Bnr: 214/106

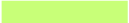
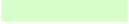
Deres ref.: 63976/
ANMO@MSEMER

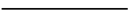
Kommentar:

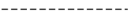
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

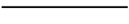
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig 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
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

 RbBevaringGrense

 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

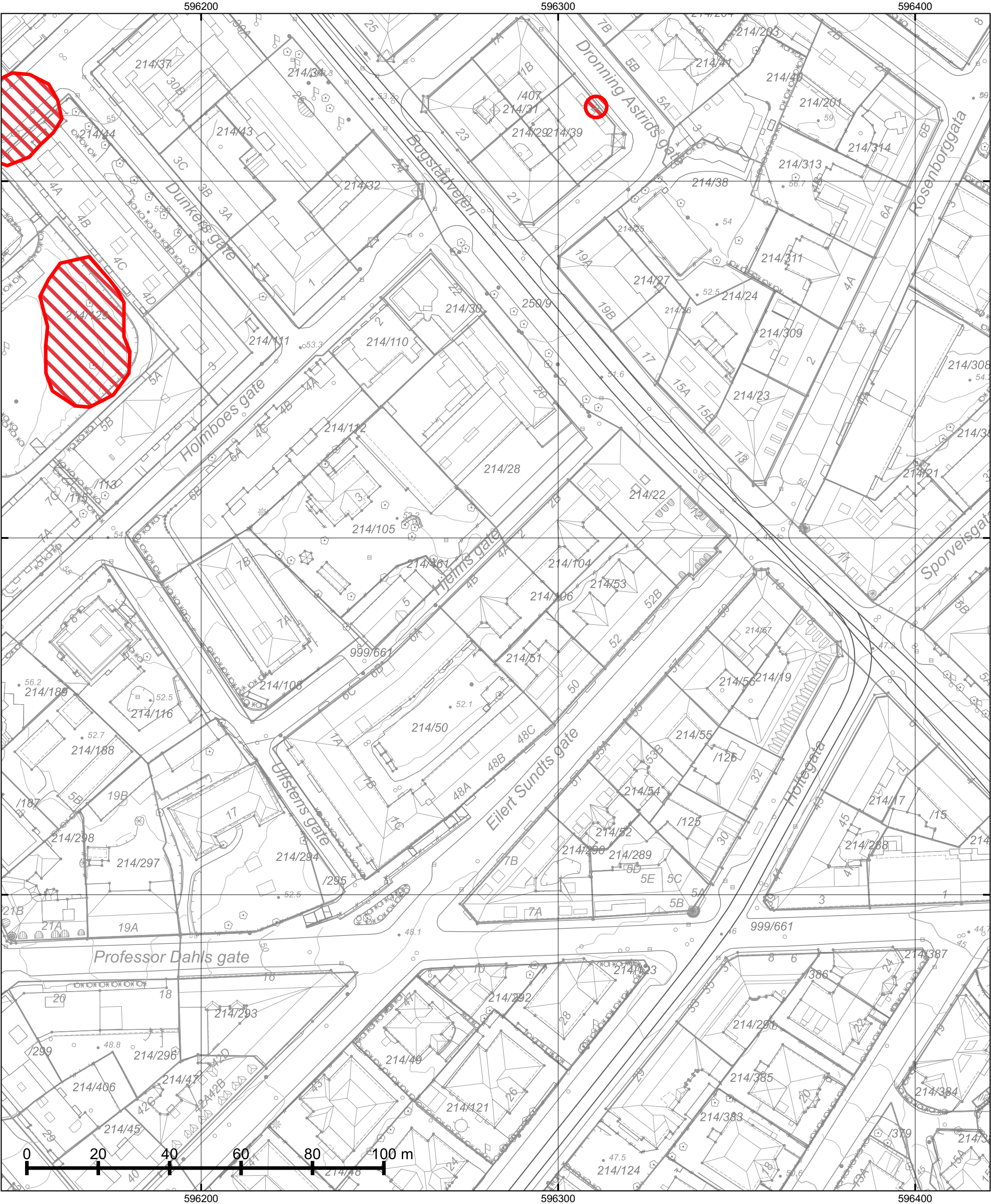
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

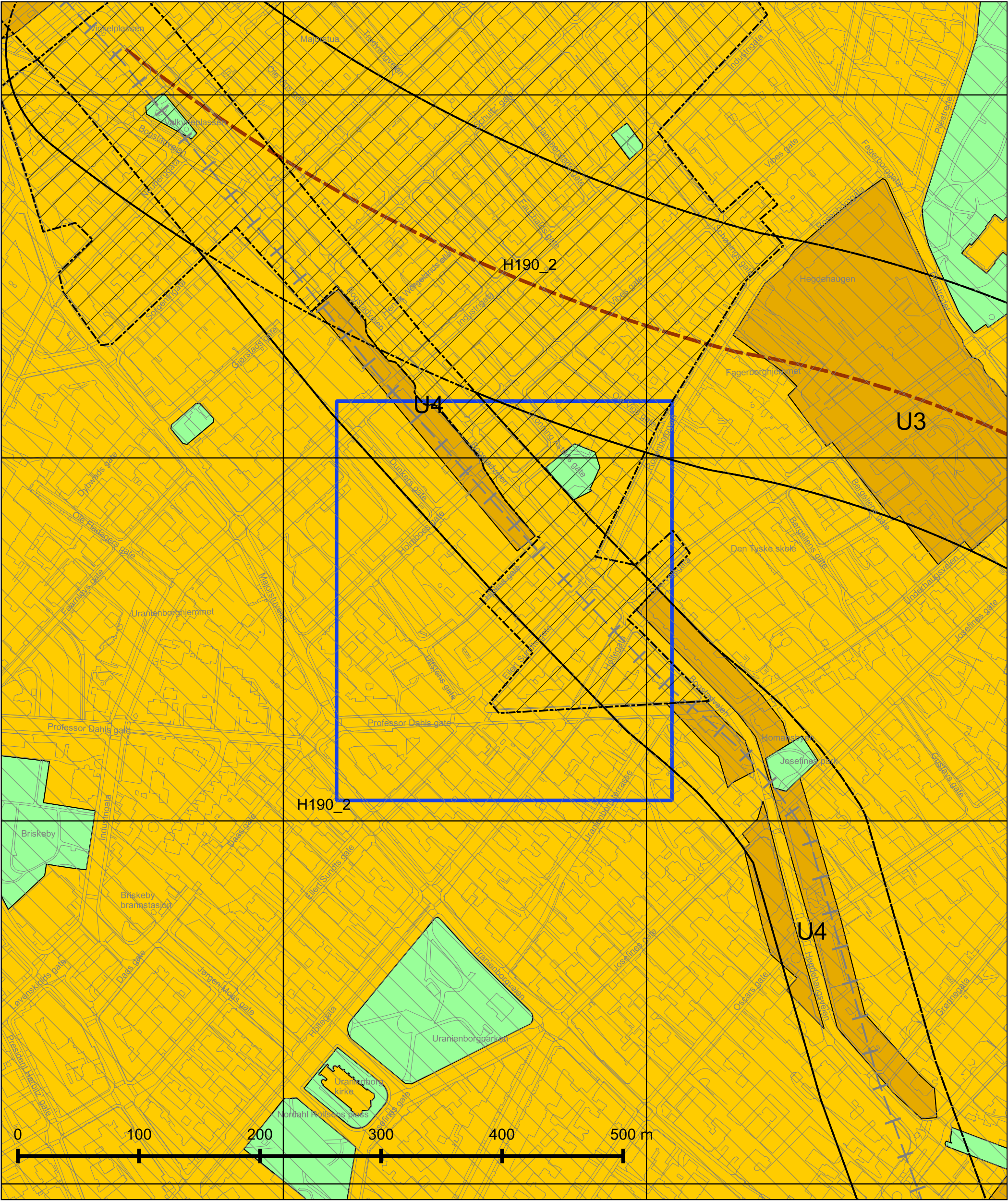
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 04.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 146253/ 86516318	Deres ref.: 63976/ ANMO@MSEMERA	Kommentar:	
Adresse: HJELMS GATE 4B			
Gnr/Bnr: 214/106			



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146253/86516318

Deres ref.: 63976/ ANMO@MSEMER

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo

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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen 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 bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250050 .

Vår ref.: 2271-1-12

Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hjelms Gate 4
Organisasjonsnr:	814108112
Seksjonseier:	Roppestad, Hanna Løkholm
Medeier:	Roppestad, Fredrik Løkholm
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Hjelms Gate 4 B, 0355 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	214
Bnr.	106

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP811441.6.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er vedtektsfestet i kap. 17 kulepunkt 4 at sameiets styre skal innkreve et eierskiftegebyr ved eierskifte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 300,00,-

Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	48,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	15 136,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Cathrine Marie Solberg pr. e-post

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

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.

Styrets kontakinfo: hjelmgate4@styrerommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HJELMSGATE 4, 0355 OSLO
ORGNR: 814108112

1. Navn, oppdelingsbegjæring og formål

Sameiet Hjelmsgate 4, gnr. 214, bnr. 106 i Oslo kommune, består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 2. desember 1983.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrere vedlikehold og bruk av fellesareal og fellesanlegg av en hver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjon har enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk basert på den enkelte seksjons areal. Tomten og de deler av bygningen som, i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, ikke er omfattet av seksjonen, er fellesareal. Dette gjelder også bodareal.

Hver seksjon og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Den enkelte seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Erverv av seksjon og eventuelle leietagere i seksjonen, må meldes til styret for registrering/ forhåndsgodkjennelse.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Alle nye seksjonseiere, skal ved kjøp av seksjon i Hjelms gate 4, signere Sameiets vedtekter og de signerte vedtektene skal leveres til styret.

3. Fellesutgifter og andre spesifiserte kostnader

Fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken gir uttrykk for den enkeltes økonomiske interesse i eiendommen. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innbetaling av fellesutgifter som skjer à konto etter satser fastsatt av årsmøtet.

Kostnader knyttet til grunnpakke, GET - kabel-tv abonnement deles likt mellom seksjonseierne. Dette gjelder ikke telefoni og bredbånd.

De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon for ubetalte fellesutgifter / krav mot seksjonseieren oppstått som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

4. Vedlikehold

a) Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Utskifting av vinduer, dører samt enhver utvendig endring kan kun skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

b) Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut, for egen regning den enkelte seksjonseier.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder våtrom og elektriske installasjoner skal utføres i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg samt plan- og bygningsloven og de til enhver tid gjeldende forskrifter

Vedlikehold av inngangsdører inn til den enkelte seksjon, og indre vedlikehold av seksjonens vinduer påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Manglende vedlikehold/reparasjoner i en seksjon som på noen måte medfører skade eller ulempe for de øvrige seksjonene /seksjonseierne, kan styret etter skriftlig varsel, igangsette arbeidet for seksjonseiers regning.

Styret er gitt fullmakt av årsmøtet til å kreve fremlagt dokumentasjon for utført arbeid.

For seksjonene 6, 9 og 12 gjelder følgende:

Seksjonene 6, 9 og 12 er gitt tillatelse til å bygge balkonger utenfor sine seksjoner. Seksjonene 6, 9 og 12 er ansvarlig for enhver følgeskade sameiet eventuelt kan bli belastet med i tilknytning til balkongprosjektet, herunder skader på fasade, port, portrom og bakgård.

Seksjonene 6, 9 og 12 er hver ansvarlig for vedlikehold av egen balkong samt egen balkongdør. Ethvert vedlikehold påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Bestemmelsene om balkongene er tinglyst som egen erklæring på seksjonene 6, 9 og 12. Seksjonseiers ansvar for vann- og avløpsrør

Seksjonseier har det fulle vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for alle elektriske ledninger innenfor seksjonen eller fra og med seksjonens sikringsskap.

Interne vann- og avløpsrør i den enkelte seksjon frem til felles soil, er seksjonseiers ansvar uansett om rørene ligger i etasjeskille eller i fellesarealer / fellesområder.

Seksjonseier i overliggende etasjer er ansvarlig, overfor underliggende etasje, for enhver vannskade som skyldes utette våtrom. Skyldes vannskaden alt annet enn gårdens felles vannrør eller felles soilrør, påligger det seksjonseier å bekoste enhver utbedring av skaden, herunder også alle tekniske rapporter. Ved vannskade i en seksjon som fører til vannskade i en annen seksjon, eller på fellesarealer, skal styret kontaktes.

Dersom det foreligger vannskade fra et våtrom, har styret fullmakt fra årsmøtet til å kreve at eierseksjonseier av våtrommet som har forårsaket skaden, rehabiliterer våtrommet etter gjeldende lov og forskrift innen 8 mnd. etter skadetilfellet ble meldt styret/styret ble oppmerksom på skaden og at alt arbeidet må avsluttes innen 12 mnd. etter skadetilfellet. Dersom seksjonseier ikke utfører dette innen fristen, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter vedtektenes regler om mislighold.

Skyldes skaden interne vannrør, kan styret også pålegge reparasjon og rehabilitering etter denne regelen.

5. Bygningsmessige arbeider

Endringsarbeider i den enkelte seksjon, som berører eller omfatter bærende konstruksjoner er ikke tillatt uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Flytting av vannrør og hvor slike rør legges i gulv, ansees dette som søknadspliktig da man berører etasjeskillere. Dette gjelder ikke i eksisterende våtrom.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som det må søkes om eller som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad sendes. Styrets samtykke skal vedlegges søknaden.

Endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge for årsmøtet til avgjørelse.

Sameiet har totalt 13 pipeløp. Hvis man vurderer å installere peis, må styret kontaktes for å avklare om det er mulig.

6. Vedlikeholdsfond

Seksjonseierne kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene, eller som engangsinnbetalinger bestemt av årsmøtet.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret tjenestegjør to år om gangen, dog forutsettes det kontinuitet i styresammensetningen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styrets ansvarsområde

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet, for vedtak om tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, dette når tiltaket fører til økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier med mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltagere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender, og ved salg, pantsettelse, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet.

8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte primært holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men skal likevel være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

9. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets eventuelle årsrapport
3. Styrets regnskapsoversikt over foregående kalenderår, til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11. Om årsmøtet

Alle seksjoner har én stemme hver. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

13. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, inngå avtale, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

14. Mislighold

Misligholder seksjonseier, til tross for advarsel, sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Med mislighold menes betalingsmislighold, brudd på husordensreglene - husbråk, ulovlig bruk av seksjonen og manglende oppfølging av lovlig vedtak gjort av årsmøtet.

15. Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

16. Habilitetsregler for årsmøtet og styre

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om et søksmål mot seg selv eller om eget ansvar. Det samme gjelder også et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, samt pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende økonomisk særinteresse i.

17. Særlige bestemmelser

- Skader oppstått på eiendommen tilknyttet den enkelte seksjon hvor det er naturlig at skaden dekkes av sameiets fellesforsikring/gårdsforsikring, tilfaller det seksjonseier å dekke egenandelen.
- Det kreves samtykke fra sameiets styre før man benytter forsikringen.
- Påfører en seksjonseier sameiet kostnader eller merarbeid, kan dette utlignes på den aktuelle seksjonseier.
- Sameiets styre skal innkreve et eierskiftegebyr ved hvert eierskifte.
- Styret kan innkalle til dugnad i sameiet, to ganger i året, vår og høst.
- Nye seksjonseiere er forpliktet til for egen regning, senest innen én måned etter innflytting, å sørge for nytt navneskilt på egen postkasse og navn på egen dørklokke.

Hegdehaugen jernvarehandel har mål/størrelse for postkasseskilt til sameiets postkasser. For endring av navn på dørklokke, må styret kontaktes.

18. Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt i årsmøtet den 27. april 2022 i medhold av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Til seksjonseierne i Sameiet Hjelms gate 4

Velkommen til ordinært årsmøte torsdag 27.6. 2024 kl. 18 på Deichmanske bibliotek Majorstuen, møterom Maj.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis én stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Se vedlagt fullmakt som sendes styret i forkant av møtet.

AGENDA TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I SAMEIET HJELMS GATE 4, torsdag den 27.6.2024, kl. 18 på Deichmanske bibliotek Majorstuen, møterom Maj

1. Valg av møteleder, referent og person til å medundertegne protokoll
2. Godkjenning av innkalling og agenda
3. Godkjenning av regnskap for 2023
4. Styrets årsrapport (orienteringssak)
5. Fastsettelse av kompensasjon til styret
6. Aktuelle/innkomne temaer

Orienteringssak

EUs nye regler om energieffektivisering av norske boliger

Diskusjonssak

Vedlikeholdsplan

Beslutningssaker

Ekstrainnbetaling for å øke sameiets økonomiske buffer

Tiltak mot rotter

Balkonger (meldt inn av Ellen Tidenmann, seksjon 11)

7. Valg av styre

Nærmere beskrivelse av sakene 3 til 7:

Sak 3: Godkjenning av regnskap for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

Sak 4: Styrets årsrapport (orienteringssak)

Under følger en oversikt over det styret har arbeidet med gjennom året:

- Sameiet mottak i januar nabovarsel fra Eilert Sundts gate 52 om bruksendring fra bolig til leilighetshotell. Informasjon om saken med tilhørende dokumenter ble lagt ut til Vibbo.
- I tråd med sameiets årsmøtevedtak inngikk styret i februar avtale om trappevask. Firmaet som utfører trappevask hver 2. uke er Unicorn Plus AS.
- Elektroarbeid for bedre lys i kjelleren og stikkontakter ute ble utført i april/mai. Arbeidet ble utført av Stoplight Elektro.
- I samsvar med sameiets årsmøtevedtak ble nytt utemøbler til bakgården ble kjøpt inn i august. Møblene ble kjøpt brukt på finn.no.
- I forbindelse med at det ble oppdaget rottebesøk i kjelleren i oktober, ble Anticimex kontaktet for å vurdere behov for tiltak. Styret innhentet også tilbud fra Anticimex på utbedring (med betong) av gulv og yttervegger som kan bidra til å sikre bygget innvendig.
- Tilsynssaken hos Brann- og redningsetaten (BRE) ble avsluttet i november etter at sameiet har gjennomført alle tiltakene i tråd med den branntekniske tilstandsvurderingen utført av Firesafe Consulting den 19. januar 2019.
- Dialog med gårdeier i Hjelms gate 2B om arbeidet der, er opprettholdt gjennom året.
- Vår- og høstdugnad ble avholdt ved at en liste over oppgaver som folk kunne plukke fra, ble sendt ut.
- Styret vedtok at felleskostnadene for hver seksjon måtte økes med 30 prosent med virkning fra 1. desember, som følge av den generelle kostnadsøkningen i samfunnet.

Det er styrets vurdering at sameiets økonomi bør styrkes. Én måte er å hente inn ekstra kapital i form av en engangsinnbetaling fra hver seksjon. Se sak 6 Beslutningssaker.

Nødvendig vedlikehold som fremgår av utarbeidet vedlikeholdsplan, bør også følges opp videre. Styret vil legge vekt på å informere seksjonseierne om planer og annen vesentlig informasjon, særlig i den grad noe krever tilgjengelighet/oppfølging fra seksjonseier. Se sak 6 Diskusjonssak.

Styret har ellers vært opptatt av å skape trivsel og felles eierskap til oppgaver og ønskede forbedringer knyttet til sameiets fellesarealer.

Sak 5: Fastsettelse av kompensasjon til styret

Styret foreslår at styrehonoraret, i likhet med i fjor, settes til null. Dette for å unngå unødig administrasjon/kostnader (forskuddstrekk, beregning av arbeidsgiveravgift og lønnsinnberetninger til skattemyndighetene), i tillegg til at styrearbeidet bør være et dugnadsarbeid som går på rundgang.

Forslag til vedtak: • *Honorarer til sameiets styre settes til 0 (null) kr.*

Sak 6:

Orienteringssak

- EUs nye regler om energieffektivisering av norske boliger
Les mer om dette her: [EUs nye regler om energieffektive boliger er nå klare - vi trenger bedre støtteordninger i Norge! | Huseierne](#)

Diskusjonssak

- Vedlikeholdsplan og fremtidige planer (1-3-5 år)
Styret mener at vedlikeholdsplanen bør følges opp, som for eksempel stikkledning, fasade, vinduer, dør til portrom.

Beslutningssaker

- Ekstraordinær innbetaling fra eierne til uforutsette utgifter / likviditetsbuffer

Sameiet har svært marginal buffer for å håndtere uforutsette utgifter. Årsaken er at prisveksten i samfunnet har spist av den bufferen sameiet hadde og at styret har forsøkt å begrense belastningen på hver seksjon, blant annet etter flere år med store kostnader knyttet til brannverntiltak. Styret mener derfor det er hensiktsmessig å øke likviditeten.

Forslag til vedtak: Sameiets eiere innbetaler 100 000 kr til sameiets brukskonto som likviditetsbuffer fordelt på hver seksjon etter sameierbrøken. Egen faktura sendes ut av OBOS til eier(e) av hver seksjon.

- Utbedring av kjellergulv og yttervegger som tiltak mot rotter

Det ble i oktober oppdaget at vi hadde hatt besøk av én eller flere rotter i kjelleren. Styret ønsker etter en samlet vurdering å løfte spørsmålet om tiltak til årsmøtet. Vi har fulgt med på om vi har hatt flere besøk av rotter i kjelleren, ved å sjekke fellene og se etter ny rottelort. Vi har ikke klart å se spor etter ytterligere aktivitet siden i høst. Anticimex mente det ikke var fare for spredning oppover i bygget, men de påpekte at det har vært rotter i kjelleren for mange år siden. Det kan man se av små hull ved gulvet i skilleveggene i tre mellom bodene eller mellom bod og gangareal. Samtidig kan vi ikke se at det den gang resulterte i bygningsmessige tiltak, som må være mer enn 10 år siden. Vi er heller ikke kjent med at rotter har vært et problem i perioden mellom da og i høst.

Ut fra et kost-/nytteperspektiv, tenker vi at det kanskje holder det med feller, gitt at det er usikkert om rotter er et vedvarende problem. Vi har klart å fange én rotte. Sameiet har per nå ikke økonomi til å betale om lag 50 000 kr for å utbedre gulv og vegger i kjelleren uten ekstrainnbetaling fra hver seksjon. Vi mener derfor vi bør diskutere om ytterligere tiltak utført av Anticimex er noe vi skal bruke penger på.

Under er tilbudsteksten fra Anticimex, som også kort oppsummerer deres vurdering under befaringen:

Oppdragsbeskrivelse

Hei!

Viser til befaring i Hjelms gate og fremmer følgende forslag til tiltak mot rotter.

- Det er mye dårlig gulv i kjelleren.*
- Gulv ren bankes og støpes der det er dårlig.*
- Åpninger i grunnmur sikres med gitter og betong.*
- Åpne rør sikres.*
- Sluk sikres.*
- Boder må være tilgjengelige og ryddet slik at vi kommer til svakhetene.*
- Paller ol. som ligger på gulvene må fjernes slik at vi kommer til.*
- Boder som er låst-klipper vi låsene for tilkomst.*
- Låser erstattes ikke.*

Forslag til vedtak: Sameiet avventer situasjonen. Dersom problemet med rotter dukker opp igjen eller tiltar, har styret fullmakt frem til neste årsmøte til å

innhente ekstrainnbetaling fra eierne til å dekke kostnaden for arbeidet tilbudt av Anticimex. Kostnaden fordeles etter eierbrøken.

- Balkonger (meldt inn av Ellen Tidemann, seksjon 11)

«Temaet balkonger har vært oppe til diskusjon på sameiermøter opptil flere ganger uten at vi har kommet til en konklusjon. Jeg har gjort noen undersøkelser tidligere og har fått en del klare signaler om mulighetene å få godkjent et slikt prosjekt hos PBE. Etter samtaler med både en balkongentreprenør og byantikvaren fremkommer det at PBE forholder seg temmelig strikt til balkongveilederen til Oslo kommune i sin behandling av søknader. I balkongveilederen står det: *Balkonger i høy første etasje mot bakgård kan vurderes der avstanden mellom underkant balkong og terreng er minimum 2,25 meter.* For vårt tilfelle vil avstanden mellom underkant balkong og terreng være mindre enn 2,25 m. Jeg tror derfor vi ikke vil få godkjent en søknad hvis vi søker om balkonger for alle leilighetene i Hjels gate 4a fra 1. til 4. etasje. Mitt forslag er derfor at vi deler balkongprosjektet i to; leilighetene fra 2. etasje og oppover sender én søknad og leilighetene i 1. etasje sender sin egen søknad dersom de ønsker det. Selve søknaden koster 50-60.000 kroner og jeg mener sjansene for avslag pga 1. etasjene er for store til å ta den risikoen.»

Forslag til vedtak:

Balkongprosjektet deles i to:

Leilighetene fra 2. etasje og oppover (seksjonene 4, 5, 7, 8, 10 og 11) sender én søknad om balkong for seg til PBE og dekker sin kostnad for det.

Leilighetene i 1. etasje (seksjonene 1, 2 og 3) sender én søknad om balkong for seg til PBE og dekker sin kostnad for det.

Faktisk innsending av hver søknad forutsetter at henholdsvis seksjonene 4,5,7,8,10 og 11 og seksjonene 1, 2 og 3 er enige seg imellom om prosjektet, inkludert eksempelvis plassering/løsning.

Sak 7: Valg av styre

Det skal velges ett styremedlem.

- Cathrine Solberg er valgt frem til sameiermøtet 2025. Styreplassen er ikke til valg.
- Fredrik Roppestad har sittet ut toårsperioden. Styreplassen er til valg. Fredrik stiller ikke til gjenvalg.
- Sebastian Malvin Sæther har sittet ut toårsperioden. Styreplassen er til valg.

Ett av de tre styremedlemmene skal velges til styrets leder.

SAMEIET HJELMS GATE 4
ORG.NR. 814 108 112, KUNDENR. 2271

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	396 423	380 112	0	0
Andre inntekter	3	193 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		589 923	380 112	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-28 850	-27 740	0	0
Konsulenthonorar	4	-2 250	-21 500	0	0
Drift og vedlikehold	5	-91 541	-123 022	0	0
Forsikringer		-176 770	-166 501	0	0
Kommunale avgifter	6	-161 952	-137 986	0	0
Energi/fyring		-8 447	-7 923	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-55 689	-45 469	0	0
Andre driftskostnader	7	-26 363	-20 679	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-551 861	-550 821	0	0
DRIFTSRESULTAT		38 062	-170 709	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	477	162	0	0
Finanskostnader	9	-104	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		373	162	0	0
ÅRSRESULTAT		38 435	-170 547	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-170 547		
Til opptjent egenkapital		38 435	0		

SAMEIET HJELMS GATE 4
ORG.NR. 814 108 112, KUNDENR. 2271

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 827	80 820
Driftskonto OBOS-banken		53 503	77 641
SUM OMLØPSMIDLER		80 330	158 461
SUM EIENDELER		80 330	158 461
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		69 223	30 788
SUM EGENKAPITAL		69 223	30 788
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 277	5 460
Leverandørgjeld		2 830	122 213
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 107	127 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 330	158 461
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Sameiet Hjelms Gate 4

Cathrine Solberg

Malvin Sebastian Sæther

Fredrik L. Roppestad

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	396 423
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	396 423

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Eierskiftegebyr	1 500
Kapitalinnkalling	192 000
SUM ANDRE INNETEKTER	193 500

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 250
SUM KONSULENTHONORAR	-2 250

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 257
Drift/vedlikehold elektro	-79 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 749
Kostnader dugnader	-222
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-91 541

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-89 289
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-71 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 952

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-20 453
Andre fremmede tjenester	-187
Andre kontorkostnader	-1 600
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 133
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 363

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	477
SUM FINANSINNTEKTER	477

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-104
SUM FINANSKOSTNADER	-104

Protokoll fra årsmøte i Hjelms gate 4, 27. Juni 2024

Sted : Deichmanske bibliotek Majorstuen, møterom Maj

Til stede: Styret var tilstede, utenom Fredrik Roppestad.

4 eierseksjoner var til stede på møtet, samt 3 fullmakter var gitt.

Seksjon 8 (Solberg, styreleder)

Seksjon 1 (Sæther, styremedlem)

Seksjon 2 (Anthonisen/Sagfossen)

Seksjon 5 (Skaale/Knudsen)

Mette Knudsen hadde med seg fullmakter fra seksjon 7 (Reitevold), seksjon 10 (Olsen) og seksjon 11 (Tidemann)

Agenda:

Sak 1 Valg av møteleder, referent og person til å undertegne protokoll.

Forslag til møteleder: Cathrine Solberg

Forslag til referent: Malvin Sebastian Sæther

Vedtak: Cathrine Solberg enstemmig valgt som møteleder

Malvin Sebastian Sæther enstemmig valgt som referent

Fride Anthonisen sa seg villig til å signere møteprotokoll

Sak 2 Godkjenning av innkalling og agenda

Vedtak: Innkalling og agenda enstemmig godkjent

Sak 3 Godkjenning av årsregnskap for 2023

Vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent

Sak 4 Styrets årsrapport (orienteringssak)

Styrets årsberetning var vedlagt innkallingen til årsmøtet, og årsmøtet legger derfor til grunn at denne er lest av alle og gjort rede for, og dermed tatt til orientering. Styreleder gav en kort gjennomgang:

I januar fikk vi nabovarsel fra Eilert Sundts gate om renovering av gården.

Vi har inngått en avtale med Unicorn Pluss om trappevask annenhver uke.

Det har blitt utført elektrisk arbeid i kjelleren der nye lamper har blitt installert og vi har også fått stikkontakter ute og ny lampe i portrommet.

Utemøbler har blitt innkjøpt på finn.no.

I oktober ble det oppdaget at vi hadde hatt besøk av rotter i kjelleren.

Anticimex kom på en befaring, gjorde en vurdering og kom med forslag på eventuelle tiltak.

Tiltakslisten (brannverntiltak) fra BRE, på 11 punkter, ble gjennomført og ferdig i 2023. BRE har vært på siste befaring og saken er nå avsluttet.

Hjelms gate 2 har fått stopp i arbeidet. Sæther leste opp siste info fra gårdeier i Hjelms gate 2 om hva som vil skje fremover der, og hvorfor det har blitt stillstand i arbeidet. Info vil bli lagt ut på Vibbo.

Fellesutgiftene ble økt i desember, ene og alene grunnet den generelle kostnadsøkningen vi opplever overalt. Fellesutgiftene i sameiet har i flere år tidligere stått på stedet hvil, og dermed har de stadig økte generelle utgiftene vi opplever (forsikring, kommunale avgifter etc) spist av sameiets økonomi. Denne må styrkes.

Sak 5 Fastsettelse av kompensasjon til styret

Vedtak: Honoraret til styret settes til 0,-

Sak 6 Orienteringsak:

- EUs nye regler om energieffektivisering av norske boliger.
Styret er i kontakt med Huseierne for å få en vurdering om hva dette vil eventuelt komme til å si for oss.

Diskusjonssak:

- Vedlikeholdsplan og fremtidige planer (1-3-5 år)
Styret vil gjøre beboerne oppmerksom på at selv om vi alle er opptatt av å holde utgiftene nede og slippe større prosjekter i nær fremtid, da vi har fått gjennomført flere de siste par årene, så er gården vår sliten og det vil komme behov for oppgradering av fasade, vinduer etc i fremtiden. Her er det snakk om store kostnader der det eventuelt må vurderes om gården skal ta opp lån til dette, eller fortsette med innbetalinger fra hver seksjon. Årsmøtet viser forståelse for dette.

Beslutningssaker:

- Ekstraordinær innbetaling til uforutsette utgifter/likviditetsbuffer
Sameiet har svært marginal buffer for å håndtere uforutsette utgifter. Årsaken er at prisveksten i samfunnet har spist av den bufferen sameiet hadde og at styret har forsøkt å begrense belastningen på hver seksjon, blant annet etter flere år med store kostnader knyttet til brannverntiltak. Disse tiltakene var med på å gjøre at vi slapp økning i forsikringen i fjor blant annet, men i det store bildet utgjør dette for lite. Styret mener derfor det er hensiktsmessig å øke likviditeten.
Vedtak: Det skal kreves inn 30 000,- fordelt på eierbrøk for å styrke bufferen litt på grunn av generell kostnadsøkning. Ellers mener årsmøtet at man heller får ta inn et større pengekrav fra hver seksjon om noe uforutsett skulle innfinne i kommende år.

- Utbedring av kjellergulv og yttervegger som tiltak mot rotter
Det ble i oktober oppdaget av vi hadde hatt besøk av en eller flere rotter i kjelleren. Styret ønsker etter en samlet vurdering å løfte spørsmålet om tiltak til årsmøtet. Vi har fulgt med på om vi har hatt flere besøk av rotter i kjelleren, ved å sjekke fellene og se etter ny rottelort. Vi har ikke klart å se spor etter ytterligere aktivitet oppover i bygget, men de påpekte at det hadde vært rotter i kjelleren for mange år siden. Det kan man se av små hull ved gulvet i skilleveggene i tre mellom bodene eller mellom bod og gangareal. Samtidig kan vi ikke se at det den gang resulterte i bygningsmessige tiltak, som må være mer enn 10 år siden. Vi er heller ikke kjent med at rotter har vært et problem i perioden mellom da og i høst. Det har kommet kommentarer angående rottefellene som har blitt satt ut i kjelleren. Dette er feller som Anticimex tar i bruk.

Ut fra et kost/nytteperspektiv, tenker styret at det holder med feller foreløpig for å vurdere situasjonen, gitt det er usikkert om rotter er et vedvarende problem. Vi har klart å fange en rotte. Sameiet har per nå ikke økonomi til å betale om lag 50 000 kr pluss, for å utbedre gulv og vegger i kjelleren uten ekstra innbetaling fra hver seksjon. Vi mener derfor at vi bør diskutere om ytterligere tiltak er noe vi skal bruke penger på.

Vedtak: Sameiet avventer situasjonen. Dersom problemet med rotter dukker opp igjen eller tiltar, har styret fullmakt frem til neste årsmøte til å innhente ekstra innbetaling fra eierne for arbeidet tilbudt av Anticimex. Kostnaden fordeles etter eierbrøk.

- Balkonger

Forslag innsendt av seksjon 11, Tidemann:

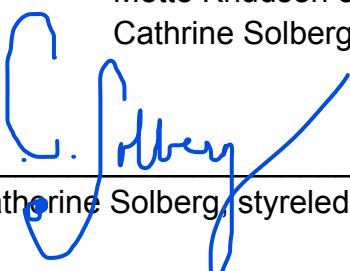
Balkongprosjektet deles i to, der leilighetene fra 2. etasje og oppover (seksjonene 4, 5, 7, 8, 10 og 11) sender en søknad for seg til PBE og dekker sin kostnad for det. Leilighetene i 1. etasje (seksjonene 1, 2 og 3) sender sin søknad om balkong for seg til PBE og dekker sin kostnad for det. Faktisk innsending av hver søknad forutsetter at henholdsvis seksjonene 4, 5, 7, 8, 10, og 11 og seksjonene 1, 2, og 3 er enige seg imellom seg om prosjektet, inkludert plassering/løsning.

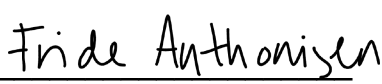
Vedtak: Forslag nedstemt.

Sak 7 Valg av styre

Mette Knudsen og Malvin Sebastian Sæther innvalgt for to år.

Cathrine Solberg ble enstemmig valgt til å fortsette som styreleder.


Cathrine Solberg, styreleder


Fride Anthonisen