PRIVATMEGLEREN
PARK

HESSELBERGS GATE 8B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hesselbergs gate 8 B, 0555 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 97
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2295 **Referansenummer:** VD2782

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Frida H Hoen PM Park

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.

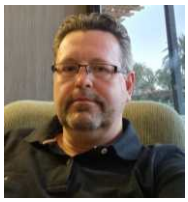
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygård med fasade av pusset og
dekorativ mur. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har romslige rom med god takhøyde og store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Leiligheten ligger i 3 etasje.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. parkett på gulv. Kjøkkenløsning med glatte fronter,
laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Bad med flis på gulv og vegg.
Boligen har avvik som vi har gitt TG2/3 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
B30 branndør med 35db lyddemping mot oppgang. Døren har påmontert ekstra tetningslist. Funksjon vurderes å være ivaretatt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, flis på bad.
Veggene har malte plater og mur, flis på bad.
Innvendige tak har himlingsplater.

Mindre sår/merker på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv
Tregulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert.
Stikkprøver i 2 rom utelukker ikke skjevheter andre steder i leiligheten.
Det er målt store skjevhet i stue. Det anbefales ytterligere undersøkelser av avviket.

Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppretting av gulv.
Innvendig har boligen malt glatt dør.

Normal bruksslitasje alder i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er ukjent.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble i følge tidligere salgsoppgave overflate oppusset i 2013.
Det vil si at det kun ble lagt ny flis på allerede eksisterende overflater.
Alder på opprinnelige overflater er ukjent.
Veggene har fliser og øverste del har malt tapet. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til minst 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm og oppkant ved terskel.
Det er eldre soilsluk og membran med ukjent utførelse klemt i sluket.
Badet har mekanisk avtrekk til felles anlegg sentralt i bygget og tilluft under dør
Det er åpnet inspeksjonsluke inn mot sjakt og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og ventilator med avkast til felles avtrekk. Automatisk vannstopper er montert.
Det er ikke montert komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forebygge brann.
Kjøkkenventilator med spjeld. Avtrekk til sentralt anlegg i bygget

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.
Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, det er ikke påvist ventiler for friskluft.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

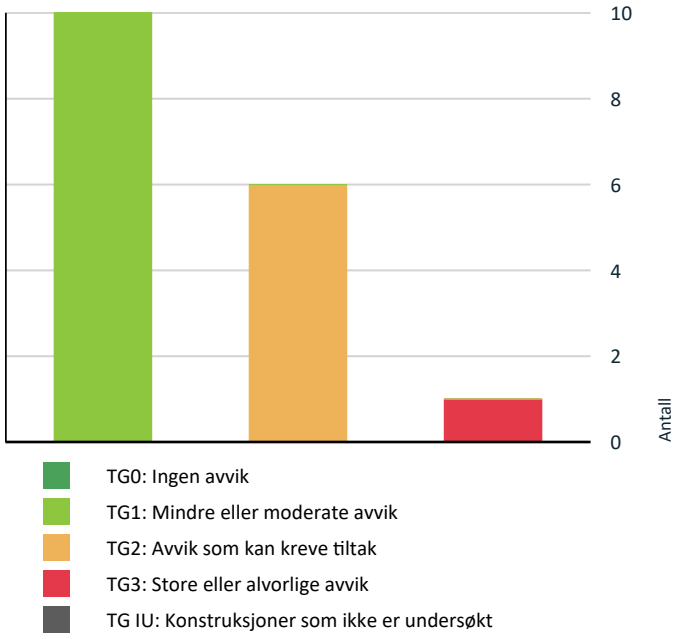
Boligbygg med flere boenheter

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

Bod på godkjente byggetegninger fra 1994 er tatt i bruk som alkove. Dette vurderes som endret bruk og er søknadspliktig.

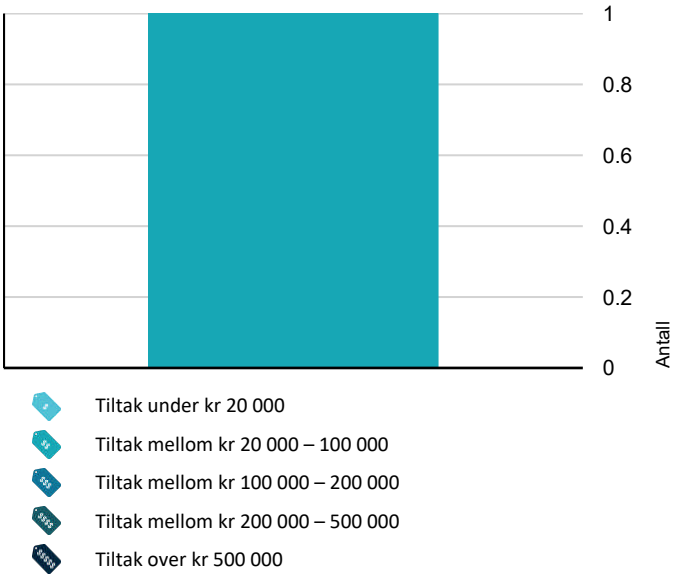
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 50mm høydeforskjell på gulv i stue.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noen riper og sår på overflatene, utover det som anses som normal bruksslitasje, hovedsakelig på gulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det kun avtrekk i boligen, ingen påvist tilførsel av friskluft.

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

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Strietapet øverst på vegg er ikke egnet materiale for våtsone

---

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Rustskader i sluk.

Det kan ikke påvises med sikkerhet om vegger er utført med membran. Synlig tapet over flis vurderes ikke som godkjent membranløsning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

---

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

B30 branndør med 35db lyddemping mot oppgang. Døren har påmontert ekstra tetningslist. Funksjon vurderes å være ivaretatt.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, flis på bad.
Veggene har malte plater og mur, flis på bad.
Innvendige tak har himlingsplater.

Mindre sår/merker på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Overflater - mindre avvik

Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noen riper og sår på overflatene, utover det som anses som normal bruksslitasje, hovedsakelig på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan vurderes overflatebehandling eller utskifting av skadede gulvflater for å utbedre riper og sår.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden og det estetiske inntrykket av gulvet.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert.
Stikkprøver i 2 rom utelukker ikke skjevheter andre steder i leiligheten.
Det er målt store skjevhet i stue. Det anbefales ytterligere undersøkelser av avviket.

Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppretting av gulv.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 50mm høydeforskjell på gulv i stue.

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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevhetene og vurdere behovet for utbedring.

Store høydeforskjeller på gulv kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer med innredning og bruk av rommet.

Høydeavvik i etasjeskiller er vanlig for eldre bygg og har oftest ingen konstruksjonsmessige konsekvenser.
Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun for å kartlegge omfang om ny eier ønsker å utbedre høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malt glatt dør.

Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble i følge tidligere salgsoppgave overflate oppusset i 2013.
Det vil si at det kun ble lagt ny flis på allerede eksisterende overflater.
Alder på opprinnelige overflater er ukjent.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og øverste del har malt tapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Strietapet øverst på vegg er ikke egnet materiale for våtsone

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Strietapet i våtsone bør erstattes med egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsoner kan føre til at fukt trenger inn i veggen, noe som kan gi skader over tid.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til minst 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm og oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør tilstanden overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Dersom slike skader oppstår, må nødvendige utbedringstiltak iverksettes for å begrense videre skade og forhindre at fliser løsner.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og membran med ukjent utførelse klemt i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rustskader i sluk.

Det kan ikke påvises med sikkerhet om vegger er utført med membran. Synlig tapet over flis vurderes ikke som godkjent membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales å undersøke om vegger er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

Konsekvensen av manglende eller ukjent membranløsning er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet.

Det anbefales å montere vanntett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader.

På grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet om membranens funksjon bør man vurdere rehabilitering av badet med ny membran og nye overflater.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk til felles anlegg sentralt i bygget og tilluft under dør

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpnet inspeksjonsluke inn mot sjakt og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og ventilator med avkast til felles avtrekk. Automatisk vannstopper er montert.
Det er ikke montert komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forebygge brann.

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med spjeld. Avtrekk til sentralt anlegg i bygget



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, det er ikke påvist ventiler for friskluft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det kun avtrekk i boligen, ingen påvist tilførsel av friskluft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler for tilførsel av friskluft i oppholdsrom.
Konsekvensen av manglende friskluftttilførsel er dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   ukjent ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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?
Ja På grunn av elde og manglende dokumentasjon på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

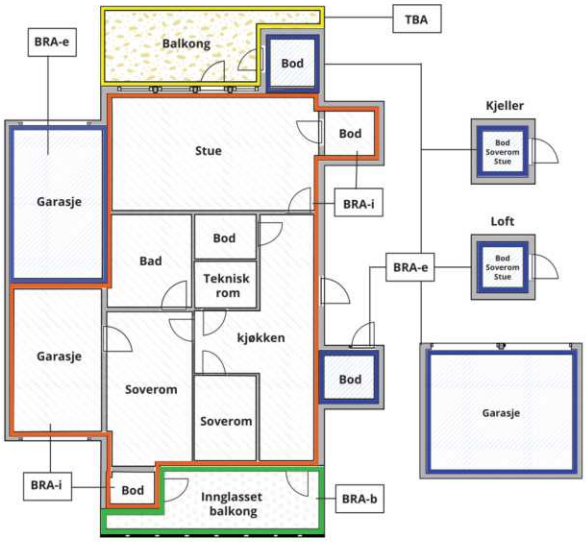
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	37			37	
Kjeller (inngang nabobygg)		2		2	
SUM	**37**	**2**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, alkove		
Kjeller (inngang nabobygg)		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod på godkjente byggetegninger fra 1994 er tatt i bruk som alkove. Dette vurderes som endret bruk og er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

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	37	0

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	97		0	813 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hesselbergs gate 8 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Hessel 8

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET HESSEL 8	893765212			Hansen Frida Bakkejord

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetens plassering er perfekt ettersom man har tilgang på alt av byens fasiliteter rett utenfor døren, samtidig som den befinner seg i en avskjermet bakgård slik at hele leiligheten er skjermet fra støy. Svært attraktiv og populær beliggenhet sentralt på Grünerløkka, med nærhet til alt av kulturelle begivenheter, parker og utesteder. Godt tilbud av offentlig transport med både trikker og busser rett i nærheten. Grünerløkka ligger dessuten ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot vest på Dronning Mauds gate. Ta Arbins gate til Henrik Ibsens gate. Fortsett på Henrik Ibsens gate. Ta Rv162 til Nordahl Bruns gate. Fortsett på Nordahl Bruns gate. Ta Frimanns gate til Ullevålsveien. Ta Waldemar Thranes gate og Sannergata til Falsens gate i Grünerløkka. Fortsett på Falsens gate. Kjør til Hesselbergs gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

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

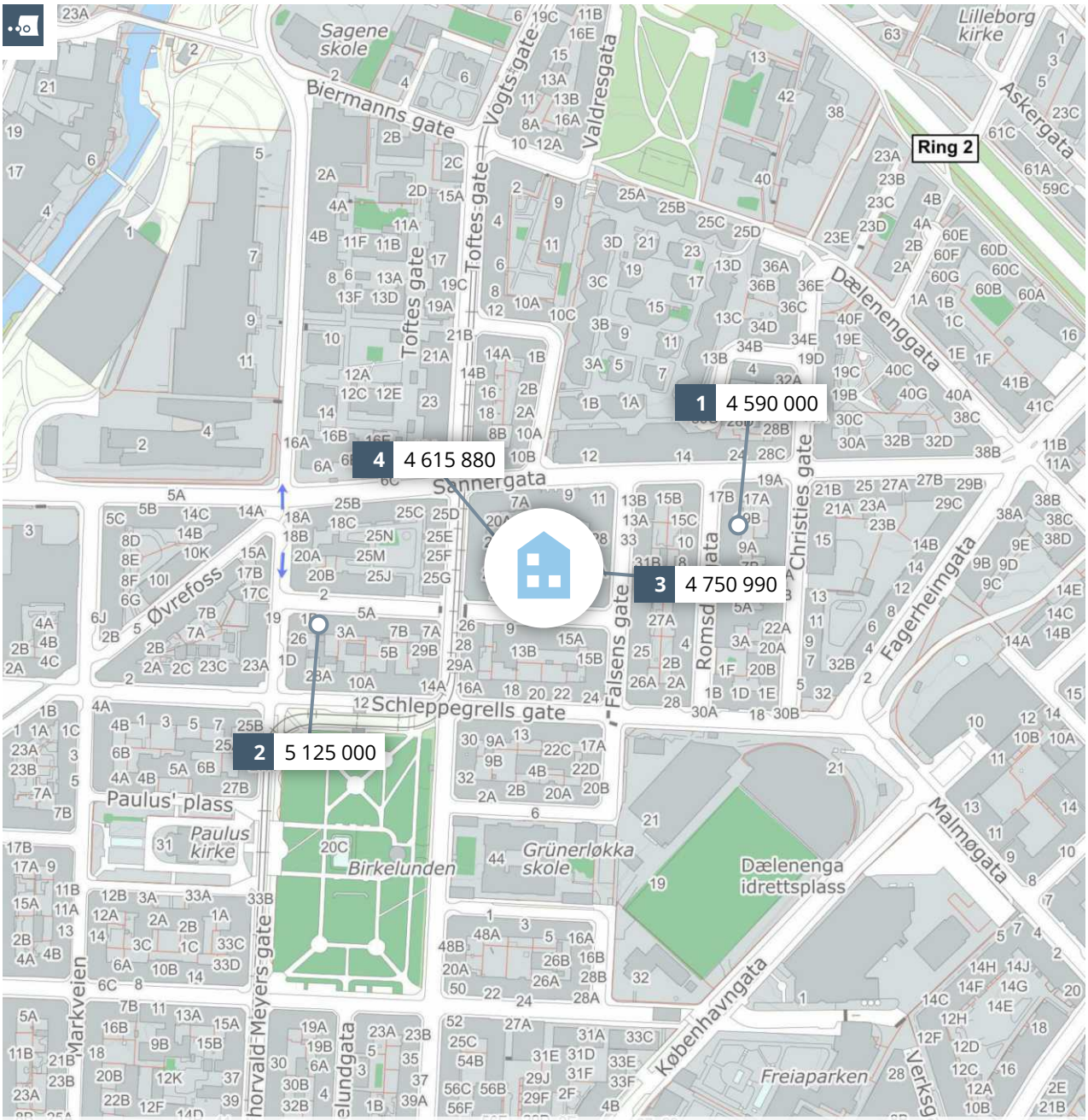
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. 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/VD2782

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



Meglers verdivurdering

HESSELBERGS GATE 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 02.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hesselbergs gate 8 B, 0555 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 228 BNR 97 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 13

Verdivurdert til

4 390 000

164 045	4 554 045	123 082
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	4 020
Formue	15 977
Soverom	0
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Romsdalsgata 9 B 32 m² 1892 2. etg 1 sov	09.09.2025	4 590 000	**4 590 000**	0	4 590 000	**143 438**
2 Hesselbergs gate 1 B 43 m² 1894 2. etg 1 sov	28.05.2025	4 600 000	**4 950 000**	175 000	5 125 000	**119 186**
3 Falsens gate 26 40 m² 1896 2. etg 1 sov	16.05.2025	4 490 000	**4 660 000**	90 990	4 750 990	**118 775**
4 Hesselbergs gate 6 B 33 m² 1896 4. etg 1 sov	25.03.2025	4 200 000	**4 425 000**	190 880	4 615 880	**139 875**

pent oppusset 1(2)-roms leilighet med smart alkove og luftig romfølelse. Boligen fremstår moderne og innbydende.

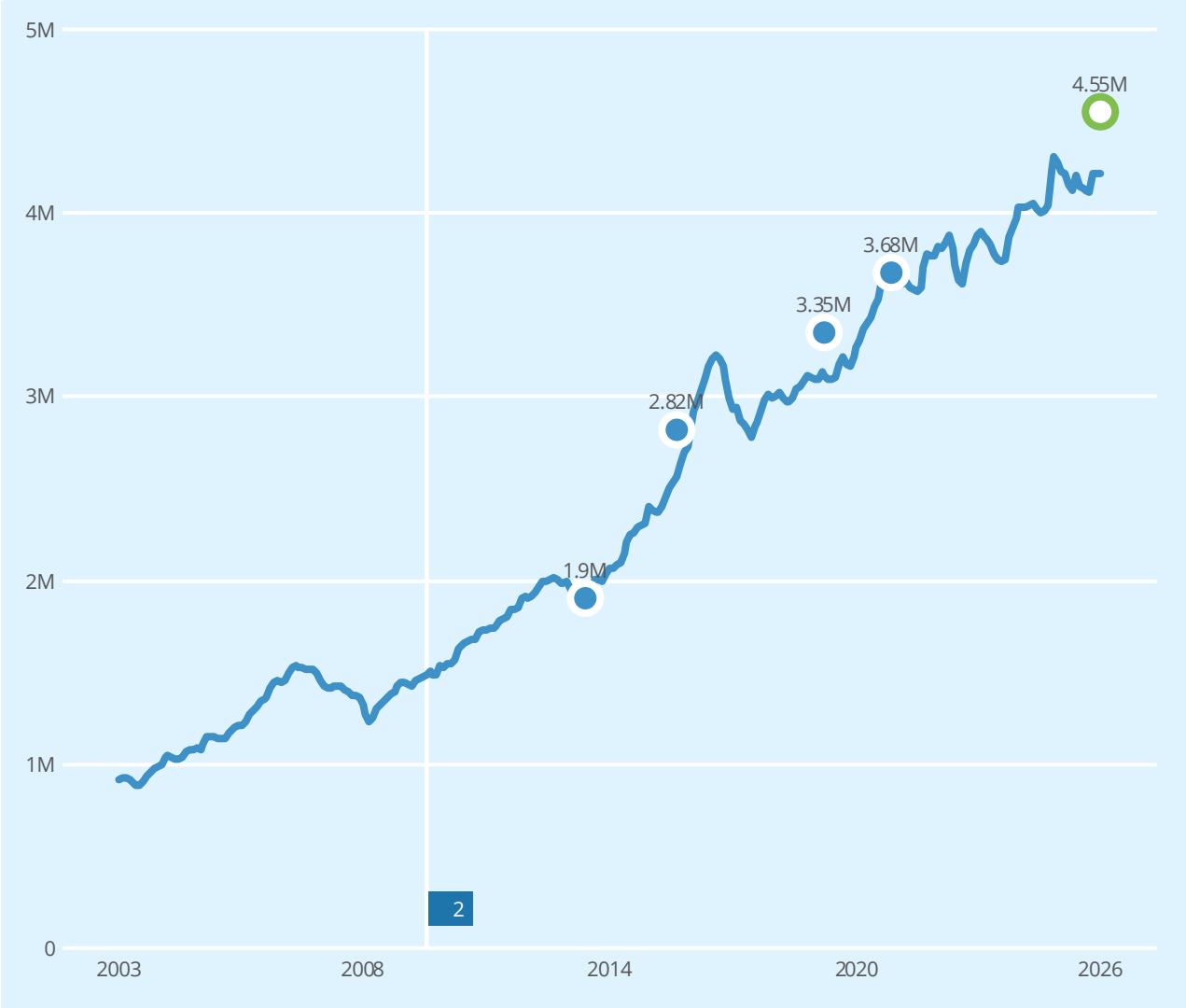
Kort fortalt:
- Lys og romslig stue med god takhøyde på hele 2,71 m2
- Store vindusflater, der vinduer er fra år 2017
- Smart alkove med plassbygget skapløsning
- Kjøkken i åpen løsning med integrerte hvitevarer
- Garderobeskap med speilfronter i entré
- Arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning
- Kjellerbod
- Sentralt og svært rolig beliggenhet i indre gård på øvre Grünerløkka

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Påbygg blokk

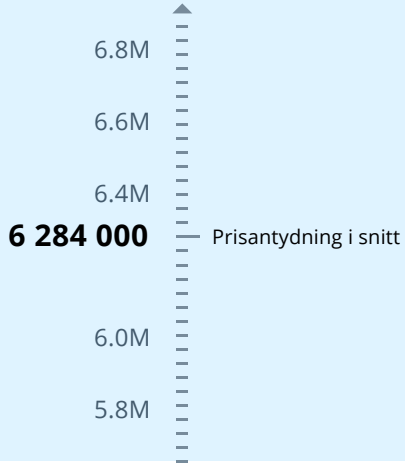
2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2021	27.04.2021	09.07.2021	3 500 000	3 500 000	180 531	3 680 531	
01.09.2019	25.09.2019	17.10.2019	3 190 000	3 150 000	196 133	3 346 133	
05.03.2016	14.03.2016	04.04.2016	2 150 000	2 680 000	143 589	2 823 589	
11.11.2013	07.01.2014	07.02.2014	1 790 000	1 800 000	102 284	1 902 284	
28.01.2010		28.01.2010	-	1 370 000	-	1 370 000	3

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

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 13 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

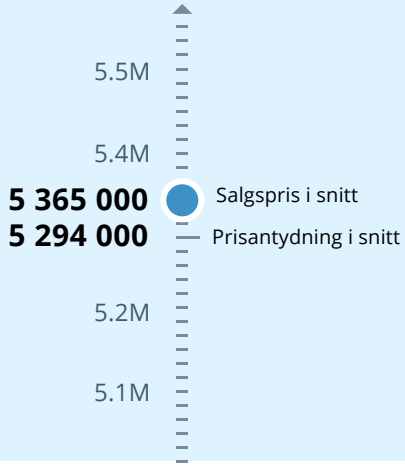


Annonsene har i snitt ligget ute i

99
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

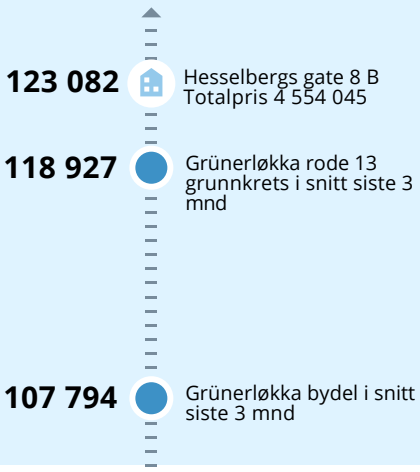


Solgt i snitt i løpet av

65
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260033

Selger 1 navn
Frida Bakkejord Hansen

Gateadresse
Hesselbergs gate 8B

Poststed	Postnr
OSLO	0555

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260033

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260033

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Bakkejord Hansen	1dec3adb30205522fe6c6c69c321f8fa4958d3d4	28.01.2026 19:55:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260033

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren PARK
Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Att: Tove Lise Teilman

Oslo, 27.01.2026

Deres ref: 6260033
Vår ref: 415-1-17
Eiendommens navn: Borettslaget Hessel 8
gnr 228 bnr 97 i OSLO kommune
Adresse: Hesselbergs gate 8 B, 0555 OSLO
Org. nr.: 893765212
Selger: Hansen, Frida Bakkejord

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 95030729

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Avdrag og renter lån 1	kr	1 546,18
Fiber	kr	348,60
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 125,20
Totalt	**kr**	**4 019,98 pr. mnd**.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Lån:
Lån nr 1636.54.84051 i DNB Bank med flytende nominell rente 6,55 % p.a.
Restgjeld pr. 27.01.26 er kr 5 796 240,-.
Lånet innfris i 2036.

Borettslaget fakturerer andelseierne med egen linje på fakturaene for dekking av renter og avdrag på langsiktig gjeld. Dette medfører at felleskostnadene kan bli endret uten forvarsel hvis det er renteøkninger eller -reduksjoner.

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 15 977,00
Andel gjeld:	kr 164 045,00

Andelsbrev nr.: 17 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 17
Bolignr.: H0301

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Joakim Holtsmark
Mobil: 41572135
E-post: hesselbergsgate8@styremail.no

Diverse informasjon:
Borettslaget har ikke forkjøpsrett, og godkjenning av nye eiere praktiseres ikke.

Borettslaget har frivillig felles vaskeriordning som koster kr 500,- i halvåret.

Kontakt styret eller forretningsfører for mer info.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styret

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til andelseiere i Borettslaget Hessel 8

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andel har én stemme. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Andelseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller skrives ned påslippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av andel _____ i Borettslaget Hessel 8 gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 17.03.25.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hessel 8

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: 17.03.2025, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Innkomne forslag
    a. Sak fra andelseier Marita Opsal: Vinduer i 1. etasje
    b. Sak fra andelseier Maria Westher Leines: Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten
    c. Sak fra andelseier Hilde Juven Gjærde: IN-Ordnin
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 06.03.2025
på vegne av styret i Borettslaget Hessel 8

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Sak 4 a
- Sak 4 b
- Sak 4 c
- Budsjett
- Sak 6 Valg

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Håkon Aulie	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Thea Thunshelle	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Hilde Juven Gjærde	Valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 32 seksjoner.

Borettslaget Hessel 8 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 893765212 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36231025.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
3 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styrets arbeid har i 2024 foregått med hyppig, effektiv og tidvis flere ganger i uken gjennom kommunikasjon via digitale kanaler. Dette er gjort fremfor å ha avsatte styremøtetider. Styret opplever at dette har gitt raskere saksbehandlingstid enn alternativet. Det har vært avholdt 3 formelle styremøter i perioden.

Styrets arbeid har tidvis vært omfattende med flere større saker på agendaen. Gjennom året har vannlekkasjen i kjelleren vært den høyest prioriterte. Lekkasjen er tettet og styret har valgt å være avholdende til å gjøre gravearbeider i gata frem til et pålegg fra VAV foreligger.

Fasade og lekkasjer i tak har vært en større sak styret har jobbet med, og det er nå gjort tettearbeider av blikkenslager på taket.

Styret har hatt på agendaen siden november å finne styrekandidater til videre drift, men det er dessverre lav oppslutning.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

- Fasadereparasjon på ny C-del
- Fasadereparasjon på gammel C-del
- Større arbeider på fasade og tak:
    - Montert på gitter på snøfangerne
    - Montert på is / vann sikring på scott renne
    - Reparert blekk på tak
    - Skjært bort løs fug, renset og påført ny aldringsbestandig fug på piper
    - Montert pipe bue
    - Leget nytt vifte hus på tak
    - Nytt blekk på stor pipe
    - Reparert knust takvindu

Fortsetter neste side.

- Montert avleser på vannmåler i kjeller
- Montert stoppekran på hoved vanninntak
- Reparert dør i C-inngang
- Igangsatt reparasjon av leilighet i 4. etasje etter fuktinntregning.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter 5% økning av felleskostnader. Merk at borettslagets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Oslo, den 3.3.25
Styret i Borettslaget Hessel 8

Resultatregnskap

Borettslaget Hessel 8

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		794 796	882 796	794 796
Andre inntekter	2	1 025 016	1 020 000	970 914
Sum driftsinntekter		**1 819 812**	**1 902 796**	**1 765 710**
Styrehonorar		80 000	160 000	80 000
Andre personalkostnader	3	11 280	22 400	11 280
Kommunale avgifter		267 124	263 137	213 900
Vedlikehold	4	338 769	169 000	149 945
Kollektiv avtale TV/bredbånd		98 604	100 000	98 604
Driftskostnader	5	134 345	141 000	118 995
Honorarer	6	79 462	78 000	105 990
Forsikring		97 760	97 000	83 594
Andre kostnader	7	14 489	13 000	7 732
Sum driftskostnader		**1 121 833**	**1 043 537**	**870 039**
Driftsresultat		**697 979**	**859 259**	**895 671**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		1 221	0	0
Finanskostnader	8	419 538	391 000	370 796
Netto finansresultat		**-418 316**	**-391 000**	**-370 796**
Årets resultat		**279 663**	**468 259**	**524 875**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		279 663	0	524 875
Sum overføringer		**279 663**	**0**	**524 875**

Balanse

Borettslaget Hessel 8

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	49 750 000	49 750 000
Sum anleggsmidler		**49 750 000**	**49 750 000**
Omløpsmidler			
Andre fordringer	10	95 280	90 595
Bankinnskudd mv.	11	520 700	592 809
Sum omløpsmidler		**615 980**	**683 404**
Sum eiendeler		**50 365 980**	**50 433 404**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		160 000	160 000
Annen egenkapital		-1 400 044	-1 679 706
Sum egenkapital	**12**	**-1 240 044**	**-1 519 706**
Gjeld			
Borettsinnskudd		45 315 000	45 315 000
Langsiktig gjeld	13	6 205 053	6 555 333
Sum langsiktig gjeld		**51 520 053**	**51 870 333**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		45 207	36 245
Leverandørgjeld		925	4 545
Påløpte kostnader		39 838	41 987
Sum kortsiktig gjeld		**85 970**	**82 777**
Sum gjeld		**51 606 023**	**51 953 110**
Sum egenkapital og gjeld		**50 365 980**	**50 433 404**
Pantstillelser		**51 520 053**	**51 870 333**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Borettslaget Hessel 8

Håkon Aulie	Thea Thunshelle	Hilde Juven Gjærde
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regsnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter lokale	160 500	164 000	155 250
Andel gjeld (renter + avdrag)	768 900	756 000	720 048
Fiber	95 616	100 000	95 616
Sum	**1 025 016**	**1 020 000**	**970 914**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	11 280	22 400	11 280
Sum	**11 280**	**22 400**	**11 280**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	98 609	100 000	70 000
Vedlikehold utearealer	0	6 000	1 396
Vedlikehold bygning innv.	108 772	0	0
Vedlikehold vaskeri	0	0	23 717
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	16 412	5 000	15 276
Vedlikehold porter	0	2 000	0
Vedlikehold VVS	98 476	10 000	0
Vedlikehold elektro	16 500	5 000	32 433
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	40 000	7 124
Sum	**338 769**	**169 000**	**149 946**

Avvik i mot budsjett skyldes hovedsakelig kostnader til reprasjon av lekasje i tak, ny entredør og reprasjon av lekasjen på vann rør og skifte av bl.a. hovedstoppekran.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	66 151	85 000	66 661
Renhold	39 861	40 000	37 332
Annen renovasjon	4 905	0	428
Skadedyrkontroll	8 300	0	8 243
Snebrøyting, strøing, m.m.	13 375	4 000	3 750
NORIK - årslisenser	0	10 000	0
Dugnad	1 754	2 000	2 315
Porto	0	0	266
Sum	**134 346**	**141 000**	**118 995**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 845	14 000	12 618
Forretningsførsel	59 750	60 000	56 882
Ekstra forretningsførsel	4 975	2 000	0
Andel systemkostnader	750	0	0
Beboerportal	2 142	2 000	2 040
Honorar juridisk bistand	0	0	34 450
Sum	**79 462**	**78 000**	**105 990**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Bankomkostninger	6 038	4 000	3 832
EHF-fakturagebyr	91	1 000	0
Diverse kostnader	5 260	5 000	1 000
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**14 489**	**13 000**	**7 732**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	0	0	3 164
Renter DNB 1636.54.84051	419 538	391 000	367 631
Sum	**419 538**	**391 000**	**370 795**

Note 9 Bygninger og tomt

	Boliger inkl. tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	49 750 000	49 750 000
Årets tilgang	-	-
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	**49 750 000**	**49 750 000**
Akkum. avskrivn. 01.01.	-	-
Årets avskrivninger	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12.	-	-
Bokført verdi 31.12	**49 750 000**	**49 750 000**

Bygninger og tomter avskrives ikke.
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddsbet. kostnader	95 280	90 595
Sum	**95 280**	**90 595**

Gjelder 10 mnd forsikring i 2025 og en mnd internett i 2025

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43618	520 700	592 809
Sum	**520 700**	**592 809**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Regnskap 2024	Sum
Egenkapital 01.01.	160 000	-1 679 706	-1 519 706
Årets resultat		279 663	279 663
Egenkapital 31.12.	160 000	**-1 400 043**	**-1 240 043**

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1 - Kreditor	**DNB**
Lånenummer	**1636.54.84051**
Lånetype	Annuitet
Formål: Nødvendig vedlikehold og refinansiering	
Opptaksår	2022
Rentesats (nom.) pr. 31.12.24	6,55 %
Beregnet innfridd	01.06.2036
Opprinnelig lånebeløp	7 110 000
Lånesaldo 01.01	6 555 333
Avdrag i 2024	350 280
Lånesaldo 31.12.	6 205 053
Beløp som forfaller mer enn 5 år fra balansedag	4 039 137
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	51 520 053
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelen utgjør	49 750 000

Note Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**600 626**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	279 663
Avdrag langsiktig gjeld	-350 280
C. Disponible midler 31.12	**530 009**
Årets endring i disponible midler	-70 617
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	615 980
- Kortsiktig gjeld	85 970
= Disponible midler 31.12	**530 009**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hessel 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hessel 8.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: 613EL-PQT8Z-10IVE-K850C-UCFMN-C7G4J

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 613EL-PQT8Z-10IVE-K850C-UCFMN-C7G4J

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-04 14:46:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 613EL-PQT8Z-10IVE-K850C-UCFMN-C7G4J

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

SAK 4A:	**Vindu i A-oppgangen**
Forslagsstiller:	**Marita Opsal**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall / 2/3-flertall**

Bakgrunn for sak:
Vindu medfører mangelfull ventilasjon og kompliserer fluktvei ifm med brann ettersom utformingen gjør det vanskelig å åpne.

Forslag til vedtak:

Bytte vindu i leilighet 1A. Vil trolig også gjelde 1C sitt vindu som peker ut mot gaten.

Dette vil utgjøre en kostnad for sameiet, vet ikke hvordan det ble fordelt ved utskiftning av vindu i 2017? Nå vet ikke jeg prisen på vindu, men det er vel kanskje rimelig at kostnad fordeles til gjeldende boenheter. Det vil ikke være noe jeg har mulighet til å legge ut for i sin helhet, så vet ikke om det kan dekkes inn gjennom felleskostnader og evnt hvor mye dette vil øke felleskostnadene mine. Tiltaket er noe som bør gjøres, men kostnaden vil også kunne gjøre det vanskelig for meg å gjennomføre

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at det ved fasadeendring vil være et større utbedringsprosjekt, og at forslaget derfor bør falle i denne omgang.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4B:	**Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten**
Forslagsstiller:	**Maria Westher Leines**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten

Forslag til vedtak:

Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten

Styrets innstilling:

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4C:	**IN-Ordning**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Styret foreslår å undersøke mulighet for IN-ordning på felles lån. Dette for å gi beboere muligheten til å binde lån til eget boliglån som ofte har lavere renter, og som kan bidra til at den enkeltes felleskostnader blir lavere. Styret ønsker derfor å sette i gang et arbeid for å undersøke mulighetene for IN-ordning.

Prising av administrativt IN-ordning: Dersom sameiet vil opprette en administrativ IN-ordning for individuell nedbetaling av sameiets lån, må det inngås en egen avtale om dette. Boligselskapet vil bli belastet ett etableringsgebyr (p.t. kr 21 000,-), i tillegg til ett årlig administrasjonsgebyr (p.t. kr 12 500,-). Den enkelte seksjonseier/andelseier/aksjonær belastes også ett gebyr ved innfrielse av sin andel (p.t. kr 2 600,-). Alt arbeid forbundet med opprettelse av administrativ IN-ordning vil bli fakturert etter medgått tid.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjøre endringer på lånevilkår dersom det faller flertallet til gode. Dersom det blir merkostnader av dette har styret fullmakt til å bruke av styrets midler i den grad det ikke blir ugunstig for andelseierne..

Styrets innstilling:

Styret innstiller på vedtak av forslaget.

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	835 233	794 796
Felleskostnader		**835 233**	**794 796**
3610	Leieinntekter lokale	165 315	160 500
3691	Andel gjeld	777 000	768 900
3763	Fiber	101 000	95 616
Andre inntekter		**1 043 315**	**1 025 016**
Sum driftsinntekter		**1 878 548**	**1 819 812**
5330	Styrehonorar	160 000	80 000
Styrehonorar		**160 000**	**80 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	22 560	11 280
Andre personalkostnader		**22 560**	**11 280**
6320	Kommunale avgifter	279 978	267 124
Kommunale avgifter		**279 978**	**267 124**
6600	Vedlikehold bygning utv.	70 000	98 609
6605	Vedlikehold utearealer	5 000	0
6610	Vedlikehold bygning innv.	20 000	108 772
6611	Vedlikehold vaskeri	5 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	16 412
6617	Vedlikehold porter	2 000	0
6620	Vedlikehold VVS	20 000	98 476
6625	Vedlikehold elektro	0	16 500
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	70 000	0
Vedlikehold		**192 000**	**338 769**
7691	Internet/ Bredbånd	101 000	98 604
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**101 000**	**98 604**
6340	Strøm fellesanlegg	70 000	66 151
6360	Renhold	40 000	39 861
6380	Annen renovasjon	5 000	4 905
6381	Skadedyrkontroll	0	8 300
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	6 000	13 375
6791	Dugnad	2 000	1 754
Driftskostnader		**123 000**	**134 345**
6700	Revisjon	14 000	11 845
6710	Forretningsførsel	61 800	59 750
6711	Ekstra forretningsførsel	3 000	4 975
6714	Andel systemkostnader	3 000	750
6715	Beboerportal	0	2 142
Honorarer		**81 800**	**79 462**
7500	Forsikringspremie	97 000	97 760

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Forsikring		**97 000**	**97 760**
7400	Kontingenter	3 500	3 100
7770	Bankomkostninger	6 000	6 038
7771	EHF-fakturagebyr	1 000	91
7790	Diverse kostnader	5 000	5 260
Andre kostnader		**15 500**	**14 489**
Sum driftskostnader		**1 072 838**	**1 121 833**
Driftsresultat		**805 710**	**697 979**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	658
8051	Bankrenter	0	564
Finansinntekter		**0**	**1 221**
8154	Renter DNB 1636.54.84051	420 000	419 538
Finanskostnader		**420 000**	**419 538**
Netto finansresultat		**-420 000**	**-418 316**
Årets resultat		**385 710**	**279 663**

SAK 6:	**Valg**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:

Styreleder er på valg.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Hessel 8
Tid: 17.03.2025, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 11 andeler var representert, hvorav 1 andel med fullmakt. I tillegg møtte styreleder Håkon Aulie og forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Hilde Juven Gjærde ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 279 663,- og en negativ egenkapital på kr 1 240 044,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 160 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Vindu i A-oppgangen**
      forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.
      Generalforsamlingen bestemte enstemmig at nytt styre skal innhente tilbud og sjekke om tiltaket er søknadspliktig, generalforsamlingen ønsket å gjennomføre tiltaket såfremt det lå innenfor styrets mandat kostnadsmessig.

   b. **Maling av fasade i bakgården og ut mot gaten**
      forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Det ble besluttet at styret tar dette opp internt og ser om fasaden kan del-males på årets dugnad. Det ble ikke fattet noe vedtak.

c. **IN-ordning**
forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen voterte over om det skulle etableres en administrativ IN-ordning på eksisterende lån. 8 stemte for og 0 stemte mot forslaget. 3 avstod fra å stemme.

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 385 710,- og forutsetter 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styreleder var på valg, styret har innhentet et tilbud på ekstern styreleder fra Solibo (vedlagt protokollen) som ble gjennomgått. Generalforsamlingen vedtok å engasjere Solibo sitt tilbud ved person Joakim Holtsmark.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Joakim Holtsmark	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Thea Thunshelle	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hilde Juven Gjærde	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valg enstemmig.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 19:12.

Oslo 18. mars 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Hilde Juven Gjærde
andelseier



TILBUD FORMIDLING AV EKSTERN STYRELEDER

BORETTSLAGET HESSEL 8

FORENKLER STYRETS HVERDAG
OG
ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

Fordeler med styreleder formidlet av oss

- **Fornøydhetsgaranti** – Vi er forpliktet til å gjøre dere fornøyd med styrelederen vi formidler
- **Oppfølging** – Vi følger opp jobben styreledere formidlet av oss gjør
- **Støtte** – Hele styret vil ha tilgang på kurs og støtte fra ressurs- og kompetansepersoner
- **Spesialtilpasset tilbud** – Tilbudet dere mottar skal være tilpasset deres behov og forventninger
- **Forutsigbarhet** – Dere skal på forhånd vite at det er dedikert nok tid til dere fra styreleder
- **Kunnskap** – Styrelederen har fri tilgang på vår unike database for styrekompetanse
- **Rekruttering, seleksjon og opplæring** – Vi rekrutterer styreledere basert på personlige egenskaper, og de mottar kursing fra oss

BORETTSLAGET HESSEL 8

Pristilbud formidling av ekstern styreleder

For BORETTSLAGET HESSEL 8 med 32 ANDELER vil vi kunne formidle styreleder til kostnaden som er beskrevet nedenfor.





Pristilbud fortsetter

Samarbeidshonoraret

- Dekker kostnader til rekruttering og seleksjon, samt oppfølging og støtte av styrelederne gjennom videreutdanning i styreledelse, oppdatering på endring i lovverk og rådgivning fra ressurspersoner hos oss.
- Gir tilgang til alle kurs i regi av Solibo for øvrige styremedlemmer.
- Gir tilgang til bruk av Solibo sin styreportal om boligselskapet ønsker dette.
- løper så lenge man har styreleder formidlet av oss (faktureres kvartalsvis).

Vi har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige boligselskaper. Se tilpasset timerammeverk for deres boligselskap på neste side.

Timerammeverk for ekstern styreleder

BORETTSLAGET HESSEL 8		
Aktivitet/Oppgave	**Timer per år**	**Merknad**
Styremøter	25	Cirka 7 møter (inklusiv forberedelser og etterarbeid) per år etter oppsatt årsplan
Generalforsamling/	10	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Beboerhenvendelser	20	Beboerhenvendelser fordeles på hele styret
Prosjektarbeid	15	Ferdigstillelse av pågående prosjekter og oppstart/ gjennomføring av kommende prosjekter
Oppgaver mellom møter	25	Ad hoc oppgaver eller tildelt på styremøter, herunder økonomi
Totalt	95	

Boligselskapets beste interesser er styrende for hvordan styreleder skal fordele sin tid.

Timerammeverket gjenspeiler forventet tidsbruk for et normalt driftsår.

Store renoveringsprosjekter, interne konflikter etc som erfaringsmessig krever mye tidsbruk, må eventuelt legges til.

Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS

Heidi Sønsthagen

Statsautorisert revisor

Telefon: 97 56 05 37

E-post: heidi@styreledercompagniet.no

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Hessel 8
Tid: 17.03.2025, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 11 andeler var representert, hvorav 1 andel med fullmakt. I tillegg møtte styreleder Håkon Aulie og forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Hilde Juven Gjærde ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 279 663,- og en negativ egenkapital på kr 1 240 044,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 160 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Vindu i A-oppgangen**
      forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.
      Generalforsamlingen bestemte enstemmig at nytt styre skal innhente tilbud og sjekke om tiltaket er søknadspliktig, generalforsamlingen ønsket å gjennomføre tiltaket såfremt det lå innenfor styrets mandat kostnadsmessig.

   b. **Maling av fasade i bakgården og ut mot gaten**
      forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Det ble besluttet at styret tar dette opp internt og ser om fasaden kan del-males på årets dugnad. Det ble ikke fattet noe vedtak.

c. **IN-ordning**
forslaget ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen voterte over om det skulle etableres en administrativ IN-ordning på eksisterende lån. 8 stemte for og 0 stemte mot forslaget. 3 avstod fra å stemme.

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 385 710,- og forutsetter 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styreleder var på valg, styret har innhentet et tilbud på ekstern styreleder fra Solibo (vedlagt protokollen) som ble gjennomgått. Generalforsamlingen vedtok å engasjere Solibo sitt tilbud ved person Joakim Holtsmark.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Joakim Holtsmark	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Thea Thunshelle	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hilde Juven Gjærde	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valg enstemmig.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 19:12.

Oslo 18. mars 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Hilde Juven Gjærde
andelseier

NBBL-dok nr. 2.06
Sist endret 18.12.2012

Borettslagslovens § 5-11, 4 ledd.
Ordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye ordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige ordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET HESSEL

SIST ENDRET 29.05.2018

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Natt defineres som tidsrommet mellom 2300-0700

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider begrenses.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at det til en hver tid skal være fungerende sentralavtrekk i leiligheten.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende gjennom vinduer ikke forekommer.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende, eller ved bytte av ventilasjonssystem i leiligheten.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

Ved framleie må andelshaver selv ha benyttet boligen som primærbolig det siste året.

Utleie gjennom AirBnB tillates kun dersom andelseier selv bruker boligen som primærbolig. Ved tre klager mister man denne retten.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må kastes i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres i egnede stativer.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring, det gjelder også vaskerom.

Beboers skade på fellesareal må betales av beboer. Også det som er «uaktsomt».

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Fellesarealer skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

6. Andre bestemmelser

Regler for bruk av vaskekjeller finnes på oppslagstavle i vaskerommet
Grilling i bakgården er tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret kan kontaktes på hesselbergsgate8@gmail.com

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET HESSEL 8

(vedtatt ved stiftelse den 11. februar 2009 og endret i ekstraordinær generalforsamling den 8. november 2010, endret i ordinær generalforsamling 25. mai 2011)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Hessel (med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1. Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.
2. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1. Borettslagets andelskapital er NOK 160 000,- fordelt på 32 andeler pålydende NOK 5 000,-.

2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli utsolt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsenes andre ledd, punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagslovens § 4-2 (2)).

3. Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

1. En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
   a. En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
   b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som andelseieren eller ektefelle, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

   a. Andelseieren er en juridisk person
   b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
   c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
   d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3, andre ledd.

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

3. Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

4. Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget slev om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. En juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5. Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse fore andre brukere av eiendommen.

6. Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er

vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruskretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

En andelseier har rett og plikt ti å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseierens andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelse overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1. Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter reglene i husstandsfelleskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2. Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal vær skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1. Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst to og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2. Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3. Styremedlemmer kan gjenvelges.

4. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1. Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2. Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3. Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4. Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5. Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6. Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med log og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov og vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøper fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
    2. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
    3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8. Borettslaget tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

9. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

1. Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2. Ordinær generalforsamlingen holdes hvert år innen 30. juni.

3. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4. Innkalling til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til andelseierne med varsel på minst 8, høst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5. Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning ava innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6. Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1. På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering
        a. Opptaking av navnefortegnelse.
        b. Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
        c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

    4. Godgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer.

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

2. Revisors beretning skal alltid leses opp.

§. 12. Vedtak på generalforsamlingen

1. Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegen av disse.

2. Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3. Skal et forslag som å vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4. Valg skal foregå skriftlig i så fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5. Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1. Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2. Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3. I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4. Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5. Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1. Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2. Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene

og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

3. Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1. Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

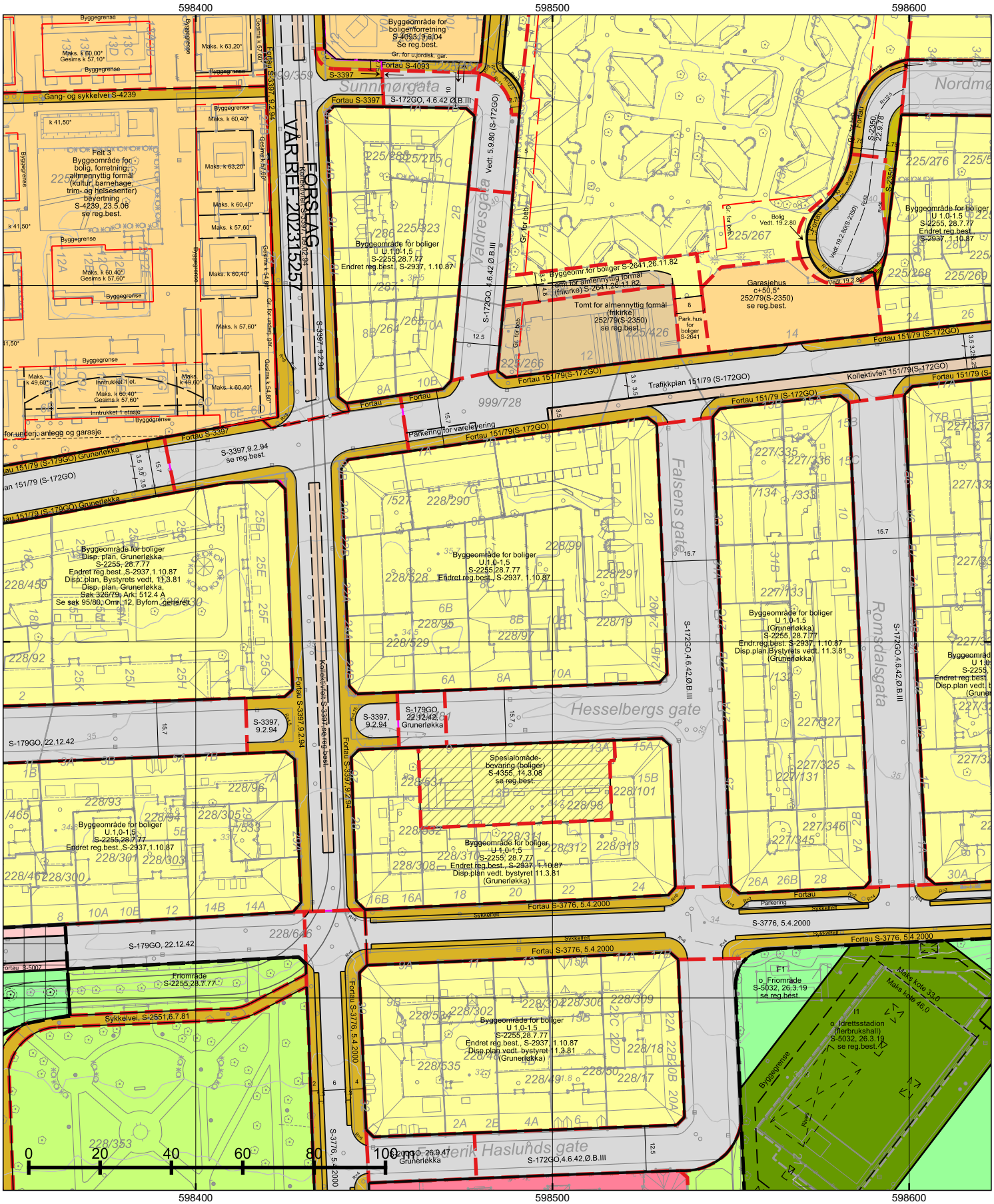
2. I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lage etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3. Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

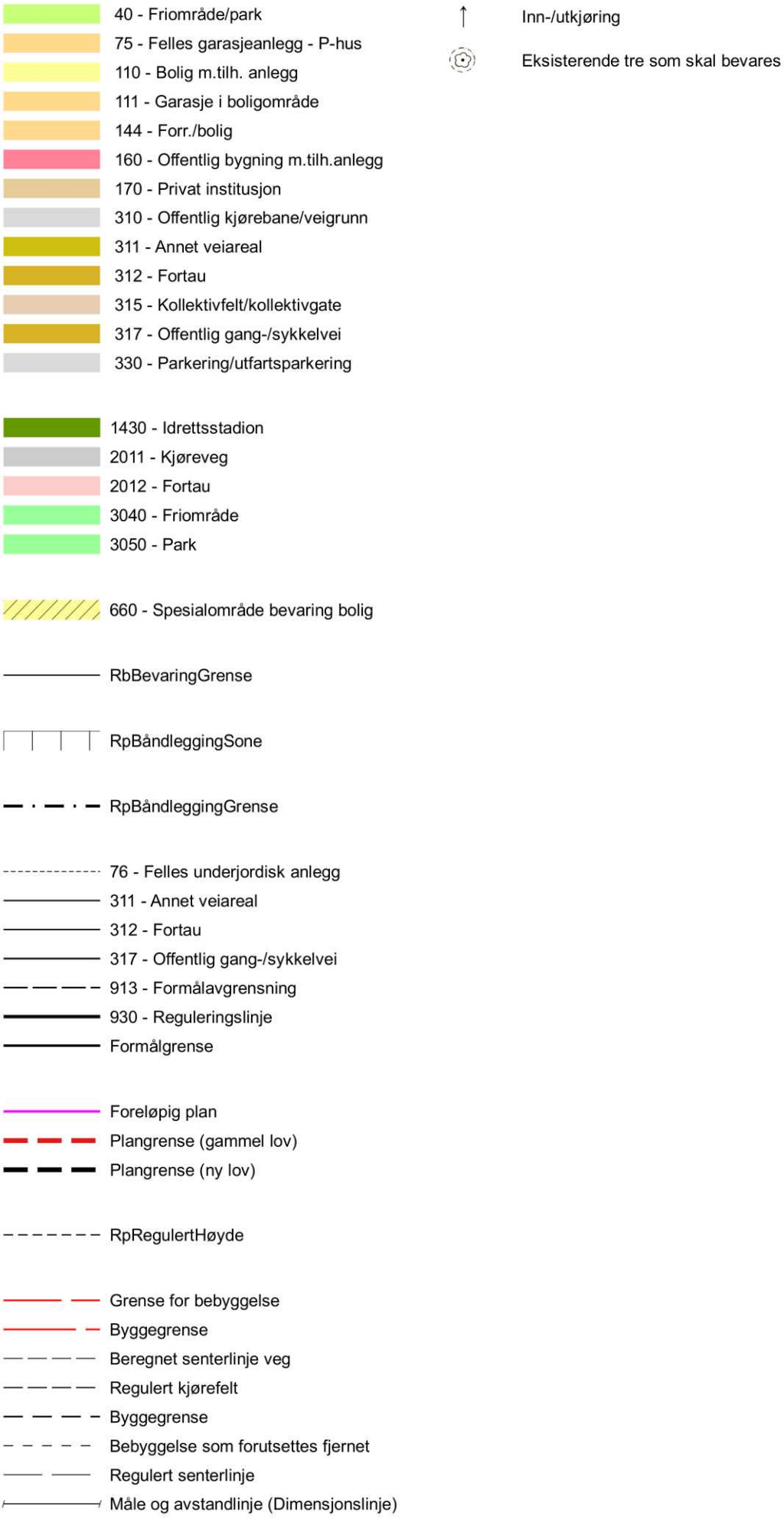
4. Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

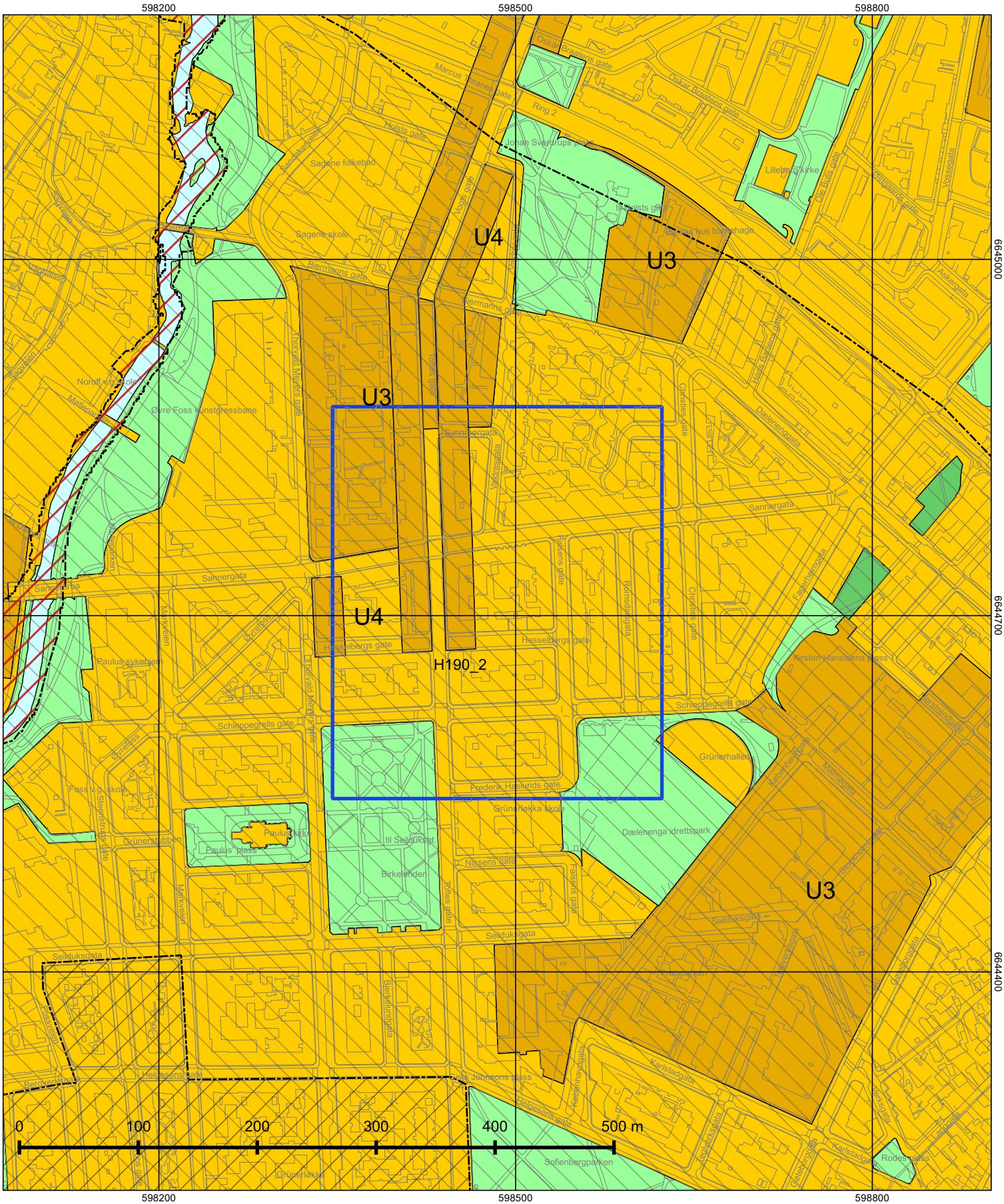
§. 17. Vedtektsendring

1. Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.


598400
598500
598600
6644800
6644700
6644600
FORSLAG VÅR REF. 202315257
Sunnmørgata
Valdresgata
Falsens gate
Romsdalsgata
Hesselbergs gate
Fortau S-3397
Fortau S-4093
Fortau 151/79 (S-172GO)
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Kollektivfelt 151/79(S-172GO)
Gang- og sykkelvei S-4239
Felt 3
Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnehage, trim- og helsesenter) bevertning
S-4239, 23.5.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
Disp. plan, Grunerløkka,
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp. plan, Bystyrets vedt. 11.3.81
Disp. plan, Grunerløkka,
Sak 326/79, Ark. 512.4 A
Se sak 95/80, Omr. 12, Byfon. gjenstår
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
(Grunerløkka)
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan.Bystyrets vedt. 11.3.81
(Grunerløkka)
Spesialområde bevaring (boliger)
S-4355, 14.3.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
S-3993, 9.6.04
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152186/86525629
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
HESSELBERGS GATE 8B

Dato: 27.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525629
8953491

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 97

Vi viser til bestilling av 20260126 for HESSELBERGS GATE 8B.

GNR. 228 BNR. 97

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.11.1896.

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

803 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

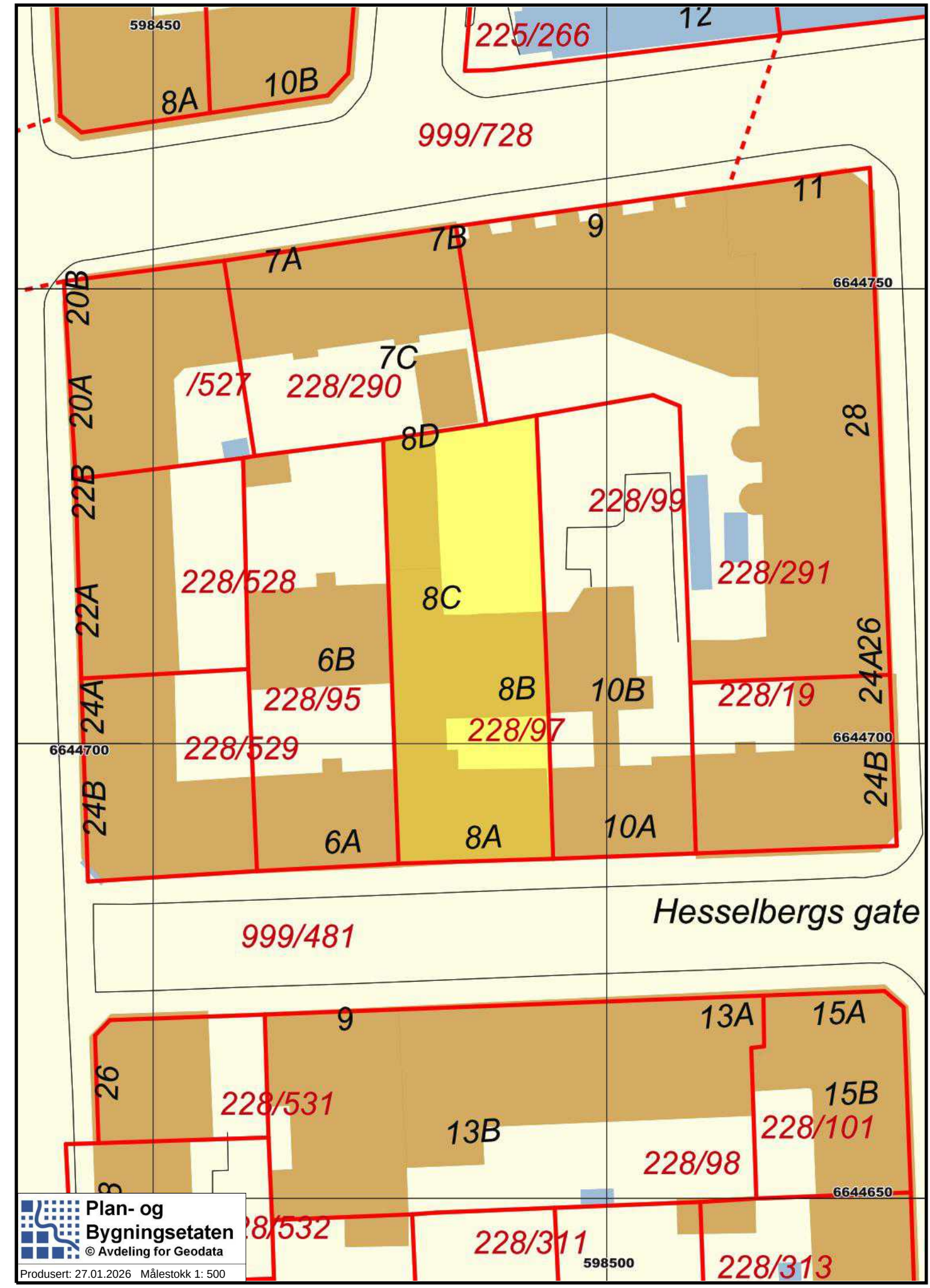
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598450
8A
10B
225/266
12
999/728
11
9
7B
7A
6644750
20B
20A
22B
22A
24A
24B
6644700
7C
/527
228/290
8D
28
228/99
228/291
228/528
8C
6B
228/95
8B
10B
228/19
24A26
228/97
228/529
6644700
24B
6A
8A
10A
Hesselbergs gate
999/481
9
13A
15A
26
228/531
15B
13B
228/101
228/98
6644650
228/532
228/311
598500
228/313
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.01.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, 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 begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

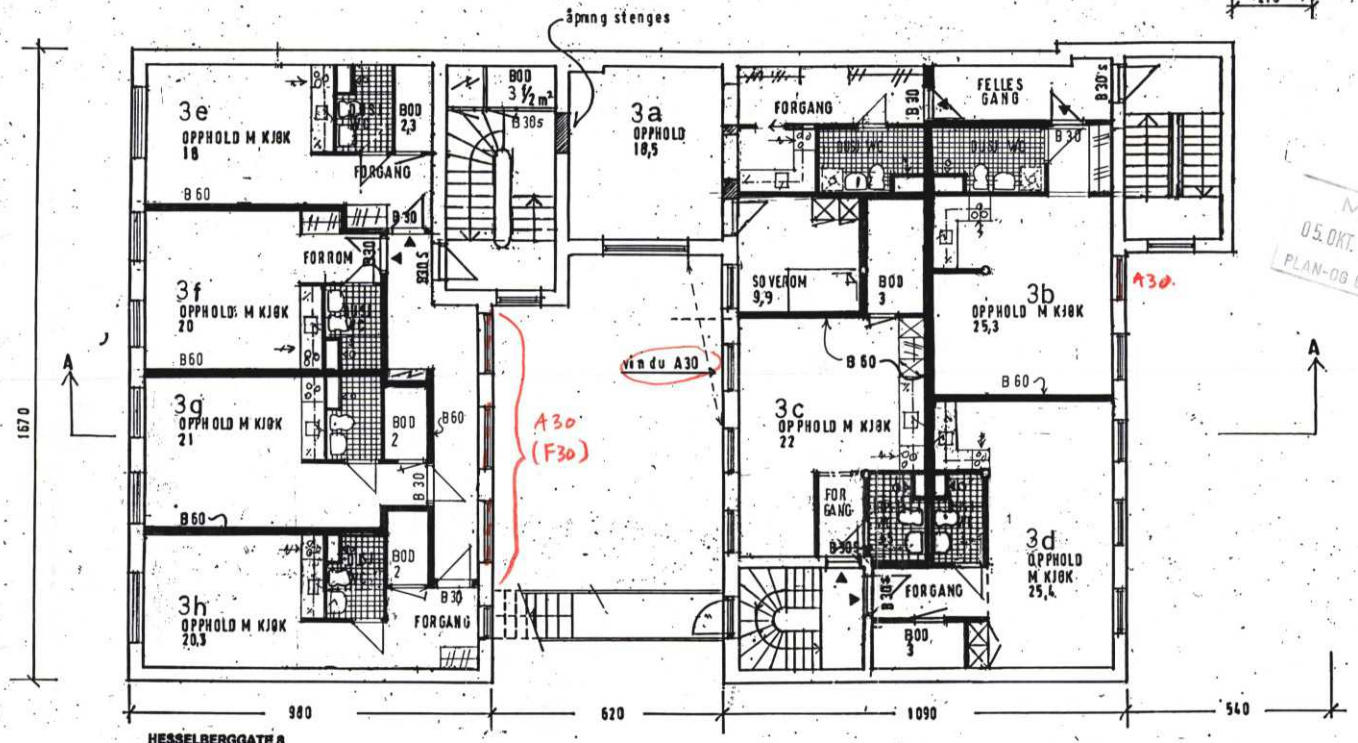
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



MOTTATT
05. OKT. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

HESSELBERGGATE 8
INNREDNING AV SMÅLEILIGHETER/HYBLER I 3 ETASJE (SUM BRUKSAREAL I 3 ET = 328 m2)
Areal for sportsbod ikke medtatt i bruksarealet for boenhetene

ENHET		BRUKSAREAL INKL. BOD	
3a	2 ROM	50	m2
3b	1 ROM	38	m2
3c	1 ROM	33	m2
3d	1 ROM	36	m2
3e	1 ROM	30	m2
3f	1 ROM	28	m2
3g	1 ROM	31	m2
3h	1 ROM	29	m2

FELLES SPORTSBOD I INNERSTE GÅRD.
FELLES VASKERI I KJELLER MED ATKOMST FRA BAKTRAPP I INNERSTE GÅRD.

BODER FOR ENHET 3a OG 3b SE PLAN FOR 2 ETASJE

18

REV. DATO 4.10.95 REV. OMFATTER: DIVERSE ENDRINGER v/ RIUL

HESSELBERGS GATE 8 **INNREDNING MED NYE BOENHETER**	DATO	20.06.94
	M/A.	1:100
TEGNING OMFATTER **PLAN TREDJE ETASJE - etter ombygging**	TEGN.NR.	4.05
GUNNAR EIDE'S ARKITEKTFIRMA A/S INKOGNITOGT 12 0258 OSLO tlf/fax 22 44 44 76		sign. RIUL

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Gunnar Eide's Arkitektfirma AS
Inkognitogata 12

0258 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930064814	94/12518

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Christian Borhaven	7. mars 1994

Arbeidssted : 228/0097 Hesselbergs gate 8
Byggherre : Hallen, Alf, Hesselbergs gate 8, 0855 OSLO
Arbeidets art: ENDRING BOLIG INNREDNING AV 16 NYE BOENHETER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

SØKNADENS INNHOLD
Det søkes om bruksendring av hele eiendommen , med unntak av første etasje mot gaten, fra forretningsbebyggelse til boligformål.
I den forbindelse søkes om å innrede tilsammen 16 hybelleiligheter i 2. og 3. etasje.
Eiendommen er en forretningseiendom, tidligere hanskefabrikk, som i dag delvis er benyttet til kontorer. Det er planer om å innrede leiligheter i hele gården etterhvert som lokaler blir ledige.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD
Eiendommen er i plan S-2255, stadfestet 28.07.77, regulert til byggeområde for boliger.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bruk av den resterende del av eiendommen til boligformål er i overensstemmelse med gjeldende regulering og kan derfor godkjennes. Denne approbasjonen omfatter innredning av 2. og 3. etasje og bruksendring av 1, 2, 3 og 4. etg. Det vil måtte innsendes separat søknad for innredning av 1. og 4. etasje.

Underside av ståltrapper males med brannhemmende maling.

Branncellebegrensende konstruksjoner må være brannklassifisert B 60.

Gjennomføringer av rør, kabler og kanaler skal utføres slik at bygningsdelenes brannskillende funksjoner opprettholdes.

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

Utomhusplanen må realiseres i forbindelse med byggearbeidene.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01. Redegjørelse for ventilasjonsanlegget være innsendt.

02. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Christian Borhaven
overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Monkerud, Egil
Monkerud bygg og snekkerserv.
Postboks 6799, Rodeløkka
0503 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	930064814	94/56558

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	4. oktober 1994

Arbeidssted : 228/0097 Hesselbergs gate 8
Byggherre : Hallen, Alf, Hesselbergs gate 8, 0855 OSLO
Arbeidets art: ENDRING BOLIG INNREDNING AV 16 NYE BOENHETER

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

for SAS.
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Gunnar Eide's Arkitektfirma AS
Inkognitogata 12

0258 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930064814	94/62113

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Christian Borhaven	25. oktober 1994

Arbeidssted : 228/0097 Hesselbergs gate 8
Byggherre : Hallen, Alf, Hesselbergs gate 8, 0855 OSLO
Arbeidets art: ENDRING BOLIG INNREDNING AV 16 NYE BOENHETER

TILLEGGSAPPROBASJON

Det foreligger tilleggsøknad til approbasjon av 07.03.94 vedr. innredning av hybelleiligheter i eksisterende næringsbygg. Tilleggsøknaden omfatter innredning av 4 hybelleiligheter i 4. etg. og 3 hybelleiligheter i 1. etg., samt endring av leil. 2h og 3h.

Tilleggsøknad med tegning nr. 11, 12, 13, 14 og 15 approberes.

Tidligere godkjente tegninger med tegning nr. 2, 5, 6, 9 og 10 utgår.

SØKNADEN
Leilighetene er av samme standard som tidligere godkjente leiligheter.

INNKOMNE UTTALELSER
Det er ikke sendt nytt nabovarsel. Naboer anses varslet tidligere. Det foreligger ingen bemerkninger til søknaden.

GENERELLE/SPESIELLE KRAV
Det henvises til approbasjon av 07.03.94.

Takkonstruksjonen må luftes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

SAS.
Sven A. Sandberg
Overarkitekt

CB
Christian Borhaven
overark.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hallen, Alf
Hesselbergs gate 8

0855 OSLO

Monkerud, Egil
Postboks 6799, Rodeløkka

0503 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930064814	95/18964

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	29. mars 1995

Arbeidssted : 228/0097 Hesselbergs gate 8
Byggherre : Hallen, Alf, Hesselbergs gate 8, 0855 OSLO
Arbeidets art: ENDRING BOLIG INNREDNING AV 16 NYE BOENHETER

BRUKSTILLATELSE FOR 4. STK. LEILIGHETER I 2. ETASJE.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse for 4. stk. leiligheter i 2.etasje (forgård).

På grunnlag av ansvarshavendes "anmodning om ferdigbesiktigelse"/- og brev fra byggherre datert 16.03.95, ble byggeplassbesiktigelse avholdt den 21.03.95.

Befaring ble avholdt sammen med Oslo brann- og feiervesen v/Terje Kristiansen.

Plan- og bygnigsetaten vil ikke motsette seg at ovennevte leiligheter tas i bruk når følgende punkter er ivaretatt:

- Åpningsbare vinduer for ovennevte leiligheter, tilhørende korridor og trapperom har påmontert barnesikring i h.h. til byggeforskriftenes kap. 43:23.

- Samtlige dører i trapperom, hvor det er krav til brannklassifisert dør har påmontert tilfredstillende selvlukker.

Som tidligere avtalt muntlig, gis midlertidig brukstillatelse under forutsetning om at nedennevnte punkter er utført snarest og innen 01.05.95:

- Vinduer som anmerket i Deres brev av 23.03.95 har innsatt brannklassifiserte glass som beskrevet.
  Bekreftelse fra vindusleverandør om at innfestningen av glassene er utført i h.h. til byggeforskriftenes veiledning kap. 30:22, må innsendes.

- Brannklassifiserte dører min. B-30S mellom trapperom og boder er innsatt.

NB! Brannklassifisert vindu skal i utgangspunktet alltid være glass i fast

ramme. Vi kan imidlertid i dette tilfelle etter ønske, akseptere at vinduer fra og med 2. etasje, tillates åpningsbart. Dette for å ivareta byggeforskriftenes krav om farefri vindusvask.
Vinduene må få påmontert lås med løs nøkkel (vaktmesternøkkel), slik at aktuelle vinduer kun åpnes ved utvendig vindusvask.
Samtlige beboere som blir berørt av forholdet, må være informert.

Vi minner om at rømningsveiene til en hver tid må være tilrettelagt for rask og sikker rømning, uten noe som helst hinder. F.eks. må rømmngsveien ikke benyttes som lagringsplass.
Samtlige rømningsdører må kunne åpnes med et enkelt grep, og uten bruk av løs nøkkel.

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige og forpliktende erklæring når alle arbeider er ferdig, slik at en ferdigbesiktigelse/sluttkontroll i h.h. til plan- og bygningslovens §99 kan avholdes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Kopi: Oslo brann- og feiervesen v/Terje Kristiansen, Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hallen, Alf
Hesselbergs gate 8

0855 OSLO

Monkerud, Egil
Postboks 6799, Rodeløkka

0503 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930064814	95/61245

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	27. september 1995

Arbeidssted : 228/0097 Hesselbergs gate 8
Byggherre : Hallen, Alf, Hesselbergs gate 8, 0855 OSLO
Arbeidets art: ENDRING BOLIG INNREDNING AV 16 NYE BOENHETER

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse **for forgård m/tilhørende trapperom.**

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.11.95. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

- Innfesting av vindu m/A30 glass 1. etasje v/trapperomsinngang må fullføres m/listverk og mineralull. Det må ikke benyttes fugeskum.
- Alle åpninger/gjennomføringer mellom brannceller må tettes.
- Dører til sikringsskap i rømningsveier må ha lukkeanordning.
- Vindusleverandør må bekrefte at F30/A30 glass er montert i hht. byggeforskriftenes veiledning.
- Korrigerte tegninger må sendes inn for evt. godkjenning.

Dessuten må OVA ferdigattester sanitæranlegget og 1.-,2. og 3.etasje i bakgård må ferdigstilles.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Erik Riuls Arkitektkontor A/S
Almeveien 11 b

0855 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930064814	95/69443
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Sven A. Sandberg	30. oktober 1995

Arbeidssted : 228/0097 Hesselbergs gate 8
Byggherre : Hallen, Alf, Hesselbergs gate 8, 0855 OSLO
Arbeidets art: ENDRING BOLIG INNREDNING AV 16 NYE BOENHETER

TILLEGGSAPPROBASJON

De nye tegningene viser mindre endringer i planløsningen av etasjene og slik arbeidet er kommet til utførelse.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 16,17,18 og 19, samt brev av 04.10.95, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 11,12,13 og 14,utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hallen, Alf
Hesselbergs gate 8

0855 OSLO

Monkerud, Egil
Postboks 6799, Rodeløkka

0503 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930064814	96/35041

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	29. mai 1996

Arbeidssted : 228/0097 Hesselbergs gate 8
Byggherre : Hallen, Alf, Hesselbergs gate 8, 0855 OSLO
Arbeidets art: ENDRING BOLIG INNREDNING AV 16 NYE BOENHETER

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.8.96. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet. Før ferdigattest kan utstedes må også alle manglene fra brukstillatelse for forgården være rettet.

1. Vaskerommet i trapperom C må holdes avstengt inntil B 30S dør er montert.
2. F 30 glass i under-, 1.- og 2.etasje samt trapperom må monteres som beskrevet i møtereferat m/brannvesenet 20.5.96 innen 7.6.96. Leverandøren må spesifisere hvordan monteringen av glasset skal utføres overfor bygningsmyndighetene.
3. Panelte vegger ved utdør i trapperom B må gipses innvendig og utvendig.
4. Alle åpninger i vegger/dekker mellom brannceller må tettes.
5. Det må monteres rekkeverk ved inngang til trapperom C.
6. Dør til teknisk rom i kjeller må tilfredstille B 60.
7. Dør til tavlerom i portrom må utbedres. Døra skal være røykbegrensende og tilfredstille B 30.
8. Gårdsrommet må opparbeides i hht. utomhusplanen.

OVA må dessuten ferdigattestere sanitæranlegget.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

enova

Energiattest



Adresse **Hesselbergs gate 8B, 0555 OSLO**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265149**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80570139**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **249,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 245 kWh**



Hesselbergs gate 8B, 0555 OSLO

Detaljering

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

Hesselbergs gate 8B, 0555 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hesselbergs gate 8B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sannergata	2 min
Meny Ringnes Park	2 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	9 min

SPORT

Grünerløkka skole	3 min
Dælenengen ballbane	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
SATS Ila	7 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

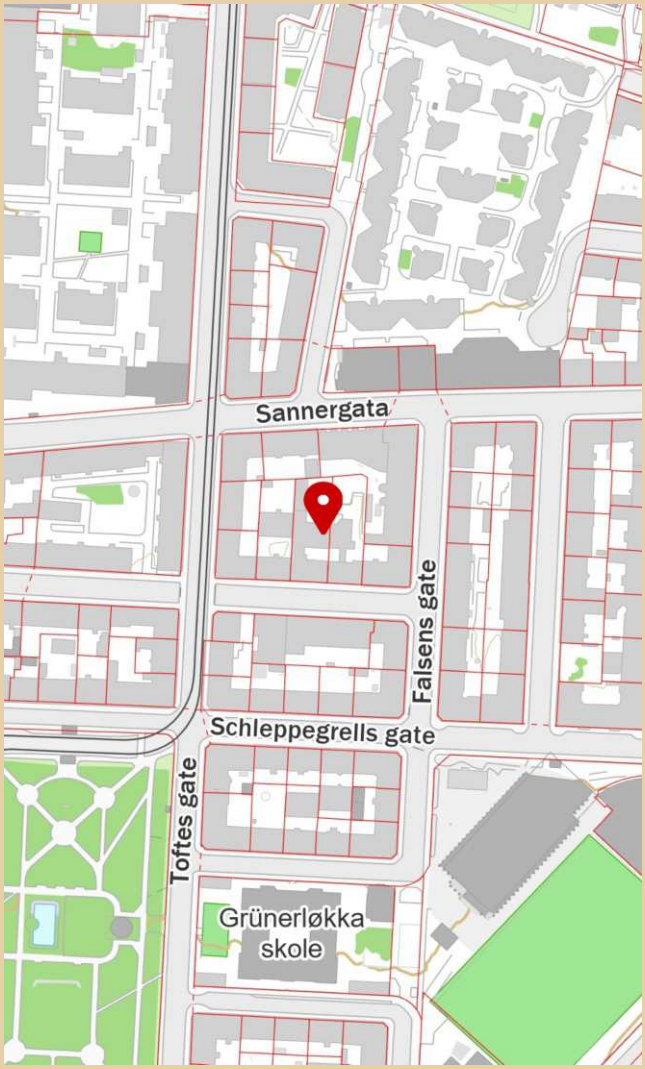
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Hesselbergs gate 8B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Falsens gate 33 - 10975	1 min
Falsens gate 33 - 10977	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km

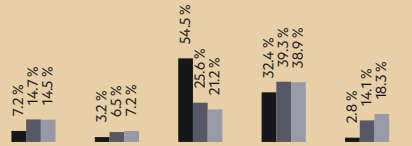
BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sannergata	2 min
Meny Ringnes Park	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Grünerløkka skole	3 min
Dælenengen ballbane	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
SATS Ila	7 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

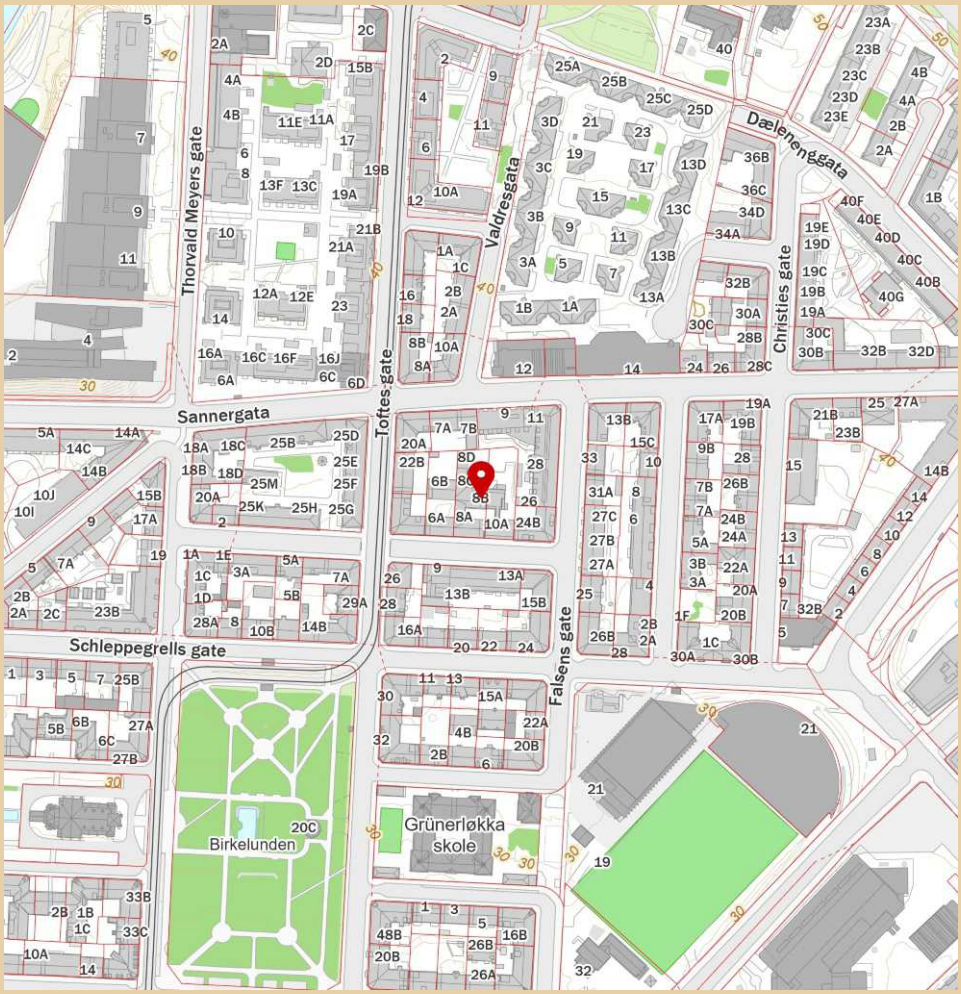
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Hesselbergs gate 8B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sannergata	2 min
Meny Ringnes Park	2 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	9 min

SPORT

Grünerløkka skole	3 min
Dælenengen ballbane	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
SATS Ila	7 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

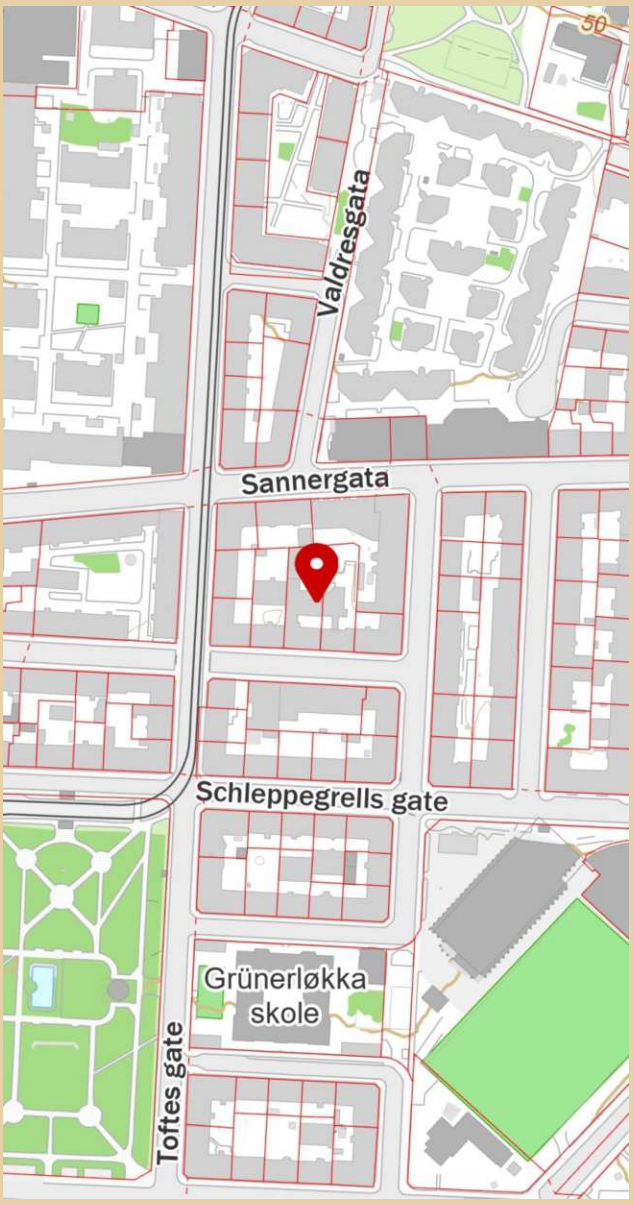
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hesselbergs gate 8B, 0555 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 97, andelsnr. 17 i BORETTSLAGET HESSEL 8 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260033

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Frida Harbu Hoen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 905 08 230

E-post: frida.hoen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
