PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

HESSELBERGS GATE 7 B

Vedlegg

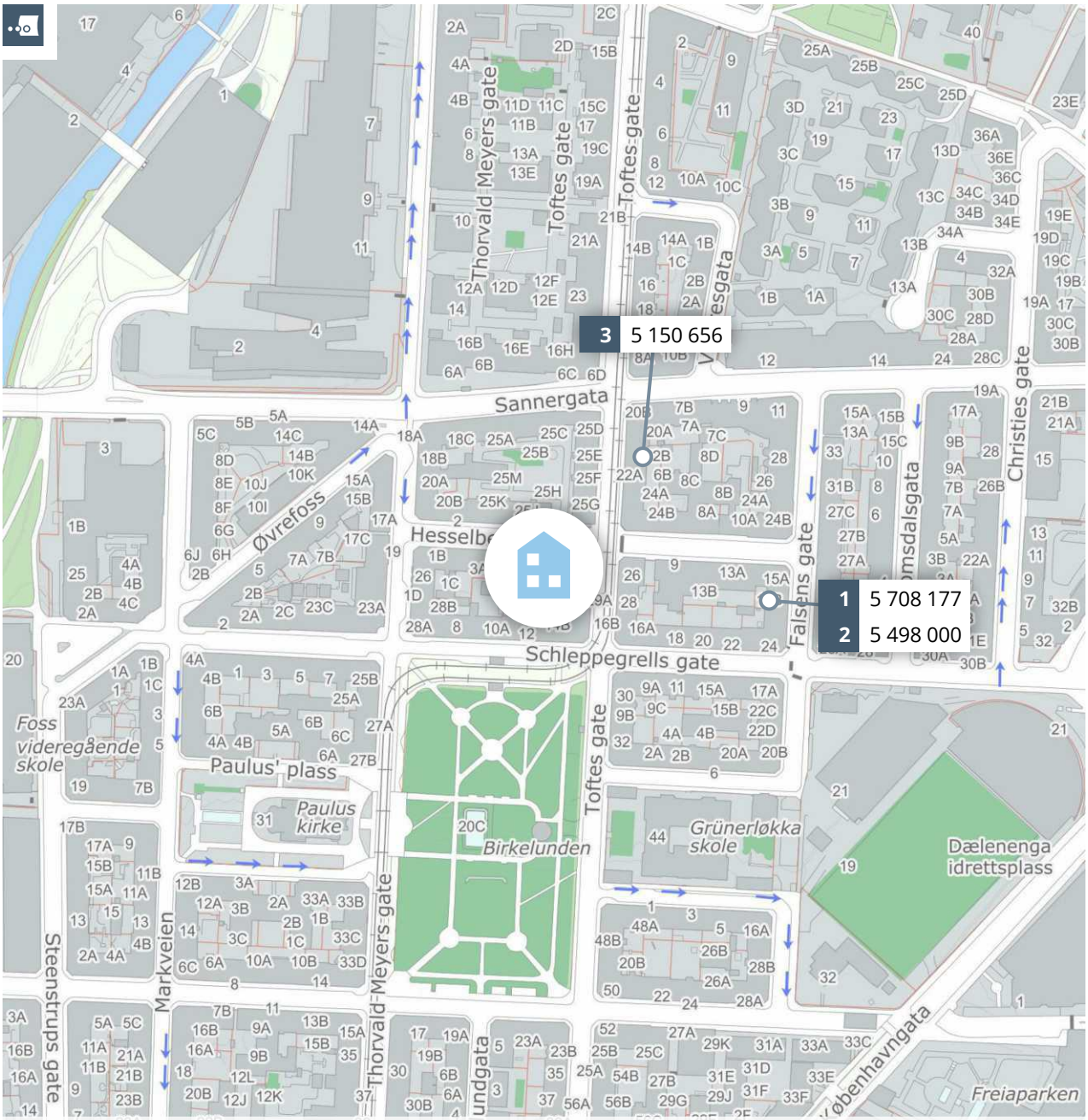
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

HESSELBERGS GATE 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 21.08.2026

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hesselbergs gate 7 B, 0555 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 228 BNR 96 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 12

Verdivurdert til
4 750 000

89 648	4 839 648	102 971
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	3 769
Formue	12 476
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hesselbergs gate 15 B 52 m² 1897 4. etg 1 sov	26.01.2026	4 990 000	**5 525 000**	183 177	5 708 177	**109 773**
2 Hesselbergs gate 15 B 53 m² 1897 3. etg 2 sov	23.02.2026	5 350 000	**5 300 000**	198 000	5 498 000	**103 736**
3 Toftes gate 22 B 44 m² 1894 4. etg 1 sov	15.05.2026	4 750 000	**5 030 000**	120 656	5 150 656	**117 060**

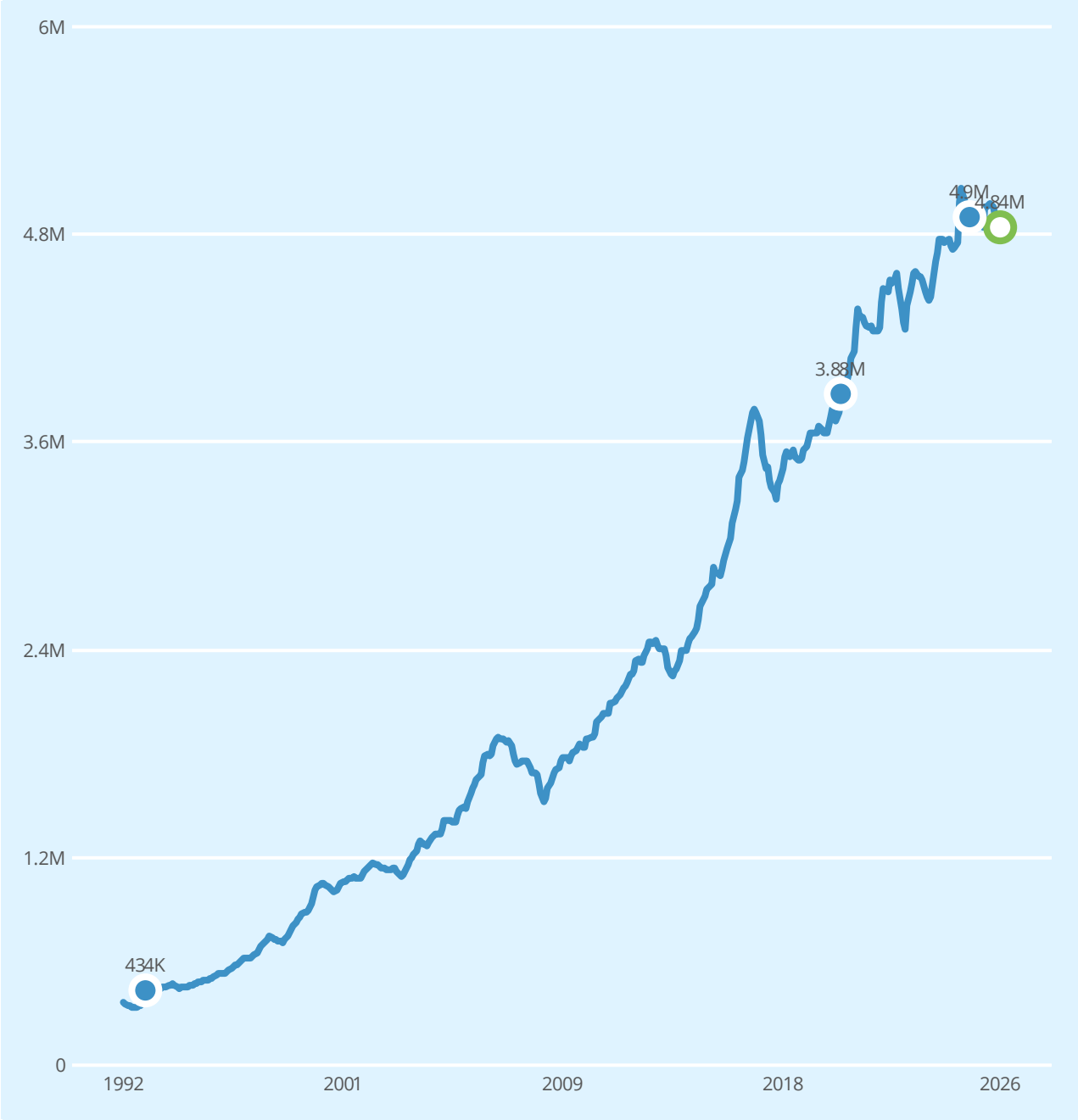
Lys 3-roms selveierleilighet i eldre klassisk boligbebyggelse.
Meget arealeffektiv leilighet som passer flere grupper.
Boligen ligger sentralt til på Grünerløkka med kort vei til de fleste fasiliteter.
Leiligheten ligger i 2.etasje og er en ombygd 2-roms til en 3-roms.
Boligen inneholder: Entre, stue, soverom, soverom 2. Flislagt bad. Baderom er utstyrt med servant, dusj, toalett. Gulvet har nye fliser på eldre fliser i 2026.
Pent kjøkkenrom av god standard. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Boligen forventes lettomsettelig.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.06.2025		10.06.2025	-	4 900 000	-	4 900 000
29.05.2020	10.06.2020	05.08.2020	3 200 000	3 750 000	125 803	3 875 803
15.07.1993		15.07.1993	-	434 000	-	434 000

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 12 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

34
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 12 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

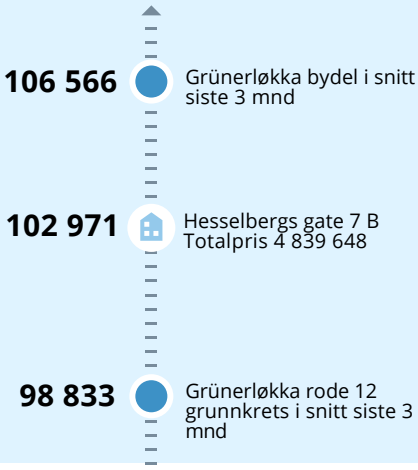


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Hesselbergs gate 7 B, 0555 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 96, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2263 **Eiendomsverdi ref nr:** UT7469

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Eldre tradisjonell bygård fra 1895, med grunnmur i naturstein/tegl. Bærende konstruksjoner i murte hullsteinvegger/tegl. Saltak antas tekket med plater.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Stue: 2,56m
Bad: 2,41m
Soverom: 2,61m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod med gulvareal på 4,5kvm (pga lav romhøyde har ikke boden målbart areal), en i trappeoppgang, målt til, samt en loftsbod med målbart areal på 2,5kvm og gulvareal 3,2kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 1985, 1992.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Tregulv.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

VÅTROM Gå til side

Badet er i følge tidligere salgsoppgave av eldre dato. Badet ble i 2026 modernisert med flis på flis på gulv, montert nye dusjvegger, skifta blandebatteri og avløpsrør på vask og nytt speil.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: 2020.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Stoppekraner: Plassert under kjøkkenvask og bak inspeksjonsluke i stue.

Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

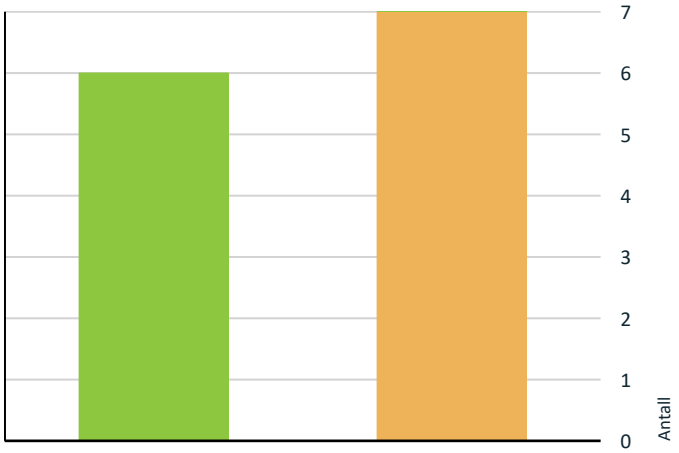
Sikringer av automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

- Det mangler tilluftventiler på kjøkken og soverom ved kjøkken.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er observert krakkelering i fliser.
Krakkelering er fine sprekker i flisens glasur og er vanligvis et overflatisk forhold. Sprekkene kan imidlertid gjøre overflaten mer mottakelig for slitasje, misfarging og fuktpåvirkning over tid. Vedlikehold eller utskifting kan bli aktuelt på sikt, hvis krakkeleringen utvikler seg.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

- Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.
- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1985, 1992.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i følge tidligere salgsoppgave av eldre dato. Badet ble i 2026 modernisert med flis på flis på gulv, montert nye dusjvegger, skifta blandebatteri og avløpsrør på vask og nytt speil.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er observert krakkelering i fliser.
Krakkelering er fine sprekker i flisens glasur og er vanligvis et overflatisk forhold. Sprekkene kan imidlertid gjøre overflaten mer mottakelig for slitasje, misfarging og fuktpåvirkning over tid. Vedlikehold eller utskifting kan bli aktuelt på sikt, hvis krakkeleringen utvikler seg.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2020.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Avtrekk kun via naturlig avtrekk fra felles sjakt.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• - Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.

• - Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Tilstandsrapport

Stoppekraner: Plassert under kjøkkenvask og bak inspeksjonsluke i stue.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• - Det mangler tilluftventiler på kjøkken og soverom ved kjøkken.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

⚠ 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.

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

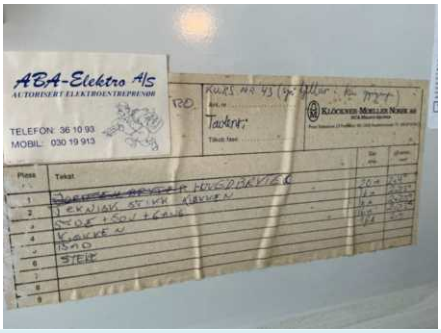
Tilstandsrapport

elektrovirksomhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

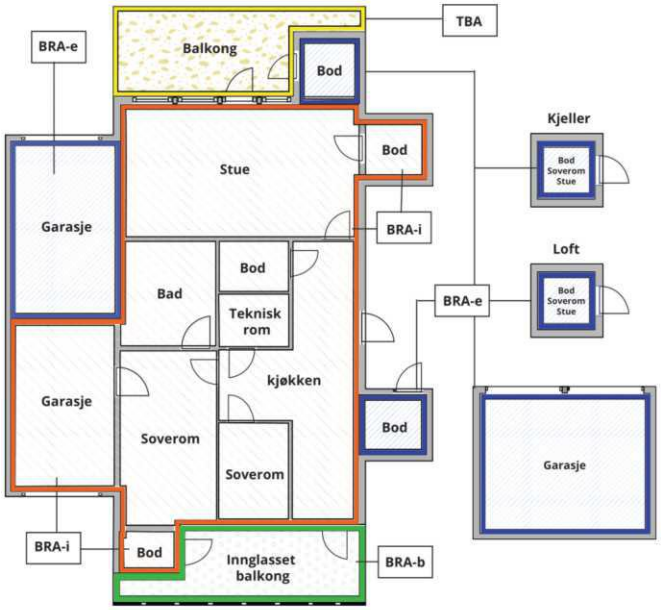
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	47			47	
Bod trappeoppgang		1		1	
Loftsbod		3		3	
SUM	**47**	**4**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Bod trappeoppgang		Bod	
Loftsbod		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Arild Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	96		5	430 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Hesselbergs gate 7 B

Hjemmelshaver

Birkeland Arild, Koløen Synnøve Stautland

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold

Forutsetninger

til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260144
Addresse	Hesselbergs gate 7 B		
Postnr.	0555	Sted	OSLO
Selgers navn	Arild Birkeland		
Selgers navn	Synnøve Stautland Koløen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

juni 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Datter bodd der siden auguat 2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har forsikring i Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt glvfliser, nye dusjvegger, skiftet blandebatteri og avløpsrør, montert nytt speil med lys.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura med beskrivelse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt speil med lys og støpsel

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Som for fliser mm over, samme dokument

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Ny vask med avløp på kjøkken i des 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av arbeid

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner ikke til problemer, men er usikker på om pipe er klar for bruk. Den er hos oss tettet igjen med luke

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke problemer med fukt pga at det er installert vifte som holder kjelleren tørr

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny kurs i desember 2020 og nye automatsikringer i juni 2021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og beskrivelse/samsvarserkl

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Vi har ikke bodd i leiligheten, men vår datter har bodd der siden august 2020,. Vi kjøpte den juni 2020.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.08.2026

Signert av *Arild Birkeland*

Signert av *Synnøve Stautland Koløen*

Initialer selger:
A B
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Hesselbergs Gate 7		**Vår ref.:**	405/5	**Fødselsdato eier:**	08.12.1971
Hesselbergs Gate 7		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	12.05.1974
0555 OSLO		**Eiere:**	Arild Birkeland, Synnøve Stautland Koløen		
Organisasjonsnr:	990 998 604	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 769**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	904
	Felleskostnader	2 865

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	89 648	Gjeld siste årsoppg.:	93 152
Klient ajourf. lån:	1 956 384,25	Klient gj. s. årsoppg.:	2 032 849

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12134987535, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.08.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 18.08.2026: 1 956 384

Andel av saldo: 89 649

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Joachim Stålsett Holm
Adresse:	Hesselbergs Gate 7
Postnr/-sted:	0555 OSLO
E-post:	styret@hesselbergsgate7.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.08.2026

Utestående saldo: **3 769**

Felleskostnader:	3 769	Restanse:	3 769
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	93 152	Andre inntekter:	887
Annen formue:	12 476	Utgifter:	5 439		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	228/96 - seksjon:5
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88969362

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.2001
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Hesselbergs Gate 7	**Vår ref.:**	405/5	**Fødselsdato eier:**	08.12.1971
Hesselbergs Gate 7	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	12.05.1974
0555 OSLO	**Eiere:**	Arild Birkeland, Synnøve Stautland Koløen		

Organisasjonsnr: 990 998 604

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 002 P-rom 48

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER OG SKILT
Nøkler (til inngangsdør og kjeller), skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styreleder.
Vi kommer til å iverksette en felles standard på navn postkasser / skilt.

VAKTMESTERTJENESTER OG RENHOLD
Vaktmester og trappevask utføres av Thomas Vandraas VAKTMESTER.
Vaktmester Vandraas
Org nr 926 010 441
Telefon 962 27 292
Trappevask er gjenopptatt av vaktmester Vandraas.

FORSIRKING
Forsikringsskade meldes direkte til forsikringsselskapet. Styret skal orienteres.

DIGITAL UTSENDELSE AV DOKUMENTER
Hesselbergs Gate 7 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost.
Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.
Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Sameiet har inngått en ny fellesavtale med Telenor som inkluderer fiberbredbånd på 1000 Mbps til alle boenheter, med valgfri TV-løsning.

Annen informasjon:

Hesselbergs Gate 7

Årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 08.04.2026, kl 18:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@hesselbergsgate7.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Hesselbergs Gate 7 onsdag 08.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/362418422313358?p=N5cQkS104SRFwIhIZx

Møte-ID: 362 418 422 313 358

Passord: yw3mb7uf

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Hesselbergs Gate 7

Onsdag 08.04.2026, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Hesselbergs Gate 7

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 45 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra Andreas Bakkeli (snr 7) om at bod i trappeoppgang tinglyses som tilleggsdel til bolig

Det vises til vedtak 5.1 i årsmøtet 2025 hvor seksjon 7 ble gitt utbyggingsrett til tilstøtende bod i trappeoppgang. I tråd med vedtakets forutsetninger ble varsel sendt til samtlige seksjonseiere 22. januar 2026 med frist 8. februar 2026 for å melde fra dersom noen disponerer boden. Ingen har meldt seg. Boden er åpnet med låsesmed og bekreftet tom.

Det bemerkes at de øvrige seksjonene har bod innlemmet i sine seksjoner fra seksjoneringen, og at forretningsfører har vurdert det slik at det fremstår som en feil ved seksjoneringen at tilsvarende bod ikke ble innlemmet i seksjon 7.

Etter nærmere vurdering er fysisk innlemming av boden i seksjonen ikke hensiktsmessig grunnet bodens utforming og størrelse. Boden ønskes i stedet benyttet som lagringsplass.

For å sikre varig eierskap til boden foreslås det at bod tinglyses som tilleggsdel til bolig. Det skal ikke betales for arealet jfr. gjennomgang på årsmøtet 2025, men seksjonseier bekoster reseksjoneringen.

Forslag til vedtak: Det vedtas å seksjonere tilstøtende bod til seksjon 7 i trappeoppgang som tilleggsdel til bolig. Seksjonseier vedkjenner seg å betal for alle kostnader som påløper ved seksjonering og overdragelse av arealet.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Andreas Bakkeli og Arild Birkeland

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Jørgen Dahl Moe

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 18.03.2026

Styret i Hesselbergs Gate 7

Styreleder, Joachim Stålsett Holm
Styremedlem, Andreas Bakkeli
Styremedlem, Arild Birkeland
Varamedlem, Jørgen Dahl Moe

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Hesselbergs Gate 7

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Joachim Stålsett Holm
Styremedlem, Andreas Bakkeli
Styremedlem, Arild Birkeland
Varamedlem, Jørgen Dahl Moe

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@hesselbergsgate7.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Hesselbergs Gate 7

Hesselbergs Gate 7 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990998604. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og 1 næringsseksjon.

Digital utsendelse av dokumenter

Hesselbergs Gate 7 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmester og trappevask utføres av Thomas Vandraas VAKTMESTER.

Vaktmester Vandraas
Org nr 926 010 441

Telefon 962 27 292

Trappevask er gjenopptatt av vaktmester Vandraas.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet hadde tidligere en fellesavtale med Telia for kabel-TV (sagt opp med virkning fra 01.03.2026). Bredbånd var ikke inkludert i denne avtalen, og hver seksjon har derfor hatt eget bredbåndsabonnement direkte med Telia.

Sameiet har nå inngått en ny fellesavtale med Telenor for bredbånd, der alle seksjoner får

bredbånd (fiber) inkludert i felleskostnadene. TV-kanaler er valgfritt og bestilles eventuelt direkte fra Telenor. Telenor legger fiber til alle seksjoner og dekker kostnadene knyttet til utbyggingen. Dette medfører ikke økte kostnader for sameiet.

Nøkler, skilt

Nøkler (til inngangsdør og kjeller), skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styreleder.

Vi kommer til å iverksette en felles standard på navn postkasser / skilt.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Hesselbergs Gate 7, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Tilsyn av peis/ovn og pipe fra Brann- og redningsetaten.

Det blir gjort brannkontroll av leiligheter og fellesareal i 2026.

Forsikring

Eiendommen til Hesselbergs Gate 7 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88969362.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025:
Fjerning av gammel coax-linje og utbygging av fiber-bredbånd til alle boligseksjoner.

2024:

2023:

2022:
Inspeksjon og anbudsrunde på nytt avløpsrør til kommunalt system. La nytt avløpsrør samt rensing.
Reperasjon av sikringsskap. Må følges opp.
Pussing og maling av drager i kjeller
Muring av sprekk i kjeller.

2021:
Maling av murvegg indre bakgård.
Kontroll av varmtvannsbereder (Defekt)
Kontroll av callinganlegg.
Utbredelse av vindu hos beboer i B blokk. Leie av lift var nødvendig for utførelse av oppdrag.
Løpende avtale med Pelias på skadedyrkontroll

2019
o Utskiftning av vinduer i loftsetasje
o Etablert barnevognsbod i oppgang A.
o Service på callinganlegget
o Utskiftning av defekt lysarmatur på loft.
2018
o Tetting av hull og sprekker i kjeller
o Klipping av trær i bakgården
o Skadedyrkontroll
o El-kontroll av leiligheter, mindre utbedringer av elektrisk anlegg på loft

TIDLIGERE
2017-
o Fasaderehabilitering utført av Thorendal
o El-kontroll av alle leiligheter og fellesarealer
2016 – Installert sentralt brannvarslingsanlegg
2015 – Ingen større vedlikehold
2014
o skifte av ødelagte fliser i begge oppganger

o maling av vegger i begge oppganger
o maling av vinduer
o innkjøp og skifte av utgåtte pulverapparat i begge oppganger + satt inn apparat på loft og i kjeller
o Avlusing og klipp av trær i bakgård
2013
o Installert avfuktersystem i kjeller
o Gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør
2012
o Rehabilitering av piper i oppgang B
o Skifte ut gjerde mot nabo i Schleppegrellsgate
o Tømming av sandkum og stakekum
o Pusset opp vegg mot nabo i Toftes gt (nabos ansvar)
2011
o Brannsikring av kjellere
Side 3 av 4
o Reparasjon av murpuss i bakgård
o Montering av rasfareskilt på fasaden
2010
o Montering snøfangere og isstoppere på taket
o Installasjon av nye postkasser.
o Feilsøk og godkjenning av elektrisk anlegg i kjelleren
o Beising av platting og utemøbler.
2009 – Skadedyrkontroll.
2008
o Gjennomført anbud på rehabilitering av pipene i oppgang A. Styret tok kontakt med 5 potensielle leverandører og mottok tilbud fra flere. Etter en vurdering av kvalitet og pris, falt valget på Alfavarme.
2007 – Rehabilitering av bakgård og utskifting av callinganlegg.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet 2 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, velferd, vvs, dugnad mm.

18.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Hesselbergs Gate 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	978 252	858 216	858 244	986 980
Sum		**978 252**	**858 216**	**858 244**	**986 980**
Sum		**978 252**	**858 216**	**858 244**	**986 980**
Forretningsførsel og revisjon	2	73 726	69 174	68 500	80 000
Lønn og honorar	3, 4	51 345	51 345	51 345	51 345
Vedlikehold	5	0	13 161	108 000	157 000
Eksterne tjenester	6	110 236	119 423	115 000	140 000
Kabel-tv og bredbånd		96 941	91 912	95 000	68 000
Forsikring		98 960	91 921	99 000	110 000
Kommunale avgifter		174 976	160 065	180 377	198 000
Brensel og strøm		105 482	92 125	95 000	95 000
Andre driftsutgifter	7	18 472	37 343	20 000	25 000
Sum		**730 138**	**726 469**	**832 222**	**924 345**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**248 114**	**131 747**	**26 022**	**62 635**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**248 114**	**131 747**	**26 022**	**62 635**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	10 660	13 213	0	0
Rentekostnad	9	118 711	128 396	120 615	103 555
Andre finansposter	10	8 677	8 034	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-99 373**	**-107 149**	**-120 615**	**-103 555**
Årsresultat	**11**	**148 740**	**24 598**	**-94 593**	**-40 920**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-133 997	-115 430	-122 255	-133 152
Endring i disponible midler	**11**	**14 743**	**-90 832**	**-216 848**	**-174 072**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 886	18 856
Til gode av forretningsfører		0	10
Forskuddsbetalte kostnader	12	129 146	122 536
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		172 039	242 714
Sum omløpsmidler		**313 070**	**384 116**
SUM EIENDELER		**313 070**	**384 116**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 909 914	-1 934 512
Årets resultat	11	148 740	24 598
Sum egenkapital		**-1 761 173**	**-1 909 914**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	2 032 850	2 166 847
Sum langsiktig gjeld		**2 032 850**	**2 166 847**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 958	3 588
Leverandørgjeld		18 517	114 696
Påløpne renter		585	659
Annen kortsiktig gjeld		10 334	8 240
Sum kortsiktig gjeld		**41 394**	**127 182**
Sum gjeld		**2 074 244**	**2 294 029**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**313 070**	**384 116**

Oslo 31.12.25
Styret i Hesselbergs Gate 7

Sted:_____, dato:_____

Joachim Stålsett Holm Styreleder	Andreas Bakkeli Styremedlem	Arild Birkeland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	615 396	628 560	615 374	750 273
3607 Renter og avdrag	242 856	229 656	242 870	236 707
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	120 000	0	0	0
Sum	**978 252**	**858 216**	**858 244**	**986 980**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 375	5 125	5 500	7 500
Forretningsførerhonorar	54 420	52 068	55 000	56 500
Annen regnskapsførsel	13 931	11 981	8 000	16 000
Sum	**73 726**	**69 174**	**68 500**	**80 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	45 000	45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345	6 345	6 345
Sum	**51 345**	**51 345**	**51 345**	**51 345**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen/årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	100 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	5 708	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	495	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	6 958	8 000	7 000
Sum	**0**	**13 161**	**108 000**	**157 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	68 031	45 054	35 000	45 000
6360 Renhold	27 875	11 125	30 000	25 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	991	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	14 330	62 253	50 000	70 000
Sum	**110 236**	**119 423**	**115 000**	**140 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	136	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 721	360	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 995	2 750	0	0
7772 Andre gebyrer	1 010	3 735	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	11 934	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 745	14 990	20 000	25 000
Sum	**18 472**	**37 343**	**20 000**	**25 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	8 453	10 916	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 207	2 297	0	0
Sum	**10 660**	**13 213**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1213.49.87535	118 711	128 392	120 615	103 555
8159 Andre rentekostnader	0	4	0	0
Sum	**118 711**	**128 396**	**120 615**	**103 555**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	8 677	8 034	0	0
Sum	**8 677**	**8 034**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**256 933**	**347 765**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	148 740	24 598
Avdrag langsiktig lån	-133 997	-115 430
B. Årets endring i disponible midler	**14 743**	**-90 832**
C. Disponible midler 31.12	**271 677**	**256 933**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	109 309	98 960
1749 Forskuddsbetalte kostnader	19 837	23 576
Sum	**129 146**	**122 536**

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	innfrielse av løpende lån samt fasaderehabliltering
Lånenummer:	**12134987535**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 166 847
Avdrag i perioden:	133 997
Lånesaldo 31.12:	**2 032 850**
Saldo 5 år frem i tid:	1 296 264

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134987535	1	203 403	203 403
	4	136 192	544 768
	1	134 423	134 423
	3	116 146	348 438
	3	110 840	332 520
	1	101 996	101 996
	3	93 153	279 459
	1	87 846	87 846

Note 14 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Hesselbergs Gate 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hesselbergs Gate 7

Styreleder	Joachim Stålsett Holm (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Arild Birkeland (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Andreas Bakkeli (sign.)	13.03.2026

Til årsmøtet i Hesselbergs Gate 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hesselbergs Gate 7 som viser et overskudd på NOK 148 740. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 30.03.2026

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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 30. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 30.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

30.03.2026 13:45:46

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hesselbergs Gate 7 onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Teams .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Hesselbergs Gate 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 2 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 2 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Andreas Bakkeli valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 45 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra Andreas Bakkeli (snr 7) om at bod i trappeoppgang tinglyses som tilleggsdel til bolig

Det vedtas å seksjonere tilstøtende bod til seksjon 7 i trappeoppgang som tilleggsdel til bolig. Seksjonseier vedkjenner seg å betal for alle kostnader som påløper ved seksjonering og overdragelse av arealet.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Andreas Bakkeli og Arild Birkeland ble valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Jørgen Dahl Moe ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:21

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Joachim Stålsett Holm for 2 år
- Styremedlem: Andreas Bakkeli for 2 år
- Styremedlem: Arild Birkeland for 2 år
- Varamedlem: Jørgen Dahl Moe for 1 år

Protokoll for Hesselbergs Gate 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Andreas Bakkeli (sign.)	08.04.2026

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET
HESSELBERGS GATE 7

Vedtatt i sameiermøte
den 29.juni 2006
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 16 boligseksjoner (og 1 næringsseksjoner)i henhold til opp-delingsbegjæring tinglyst den 22.09.1992.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 228 bnr 096 i Hesselbergsgate 7 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

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

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreinings-punktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, ett medlem og ett varamedlem. Styret velges av sameiermøtet for ett år.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

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

§13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

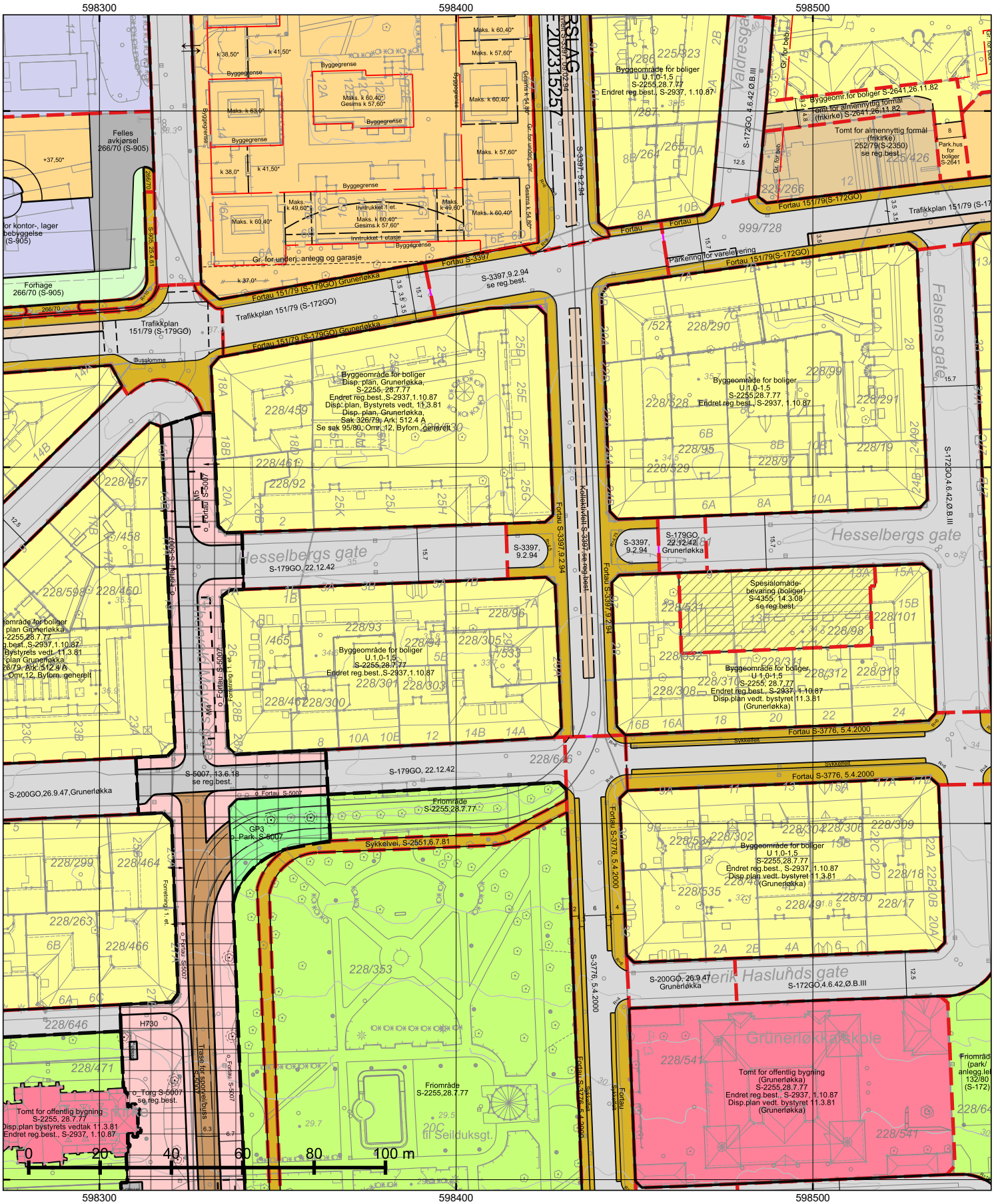
§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eier-seksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

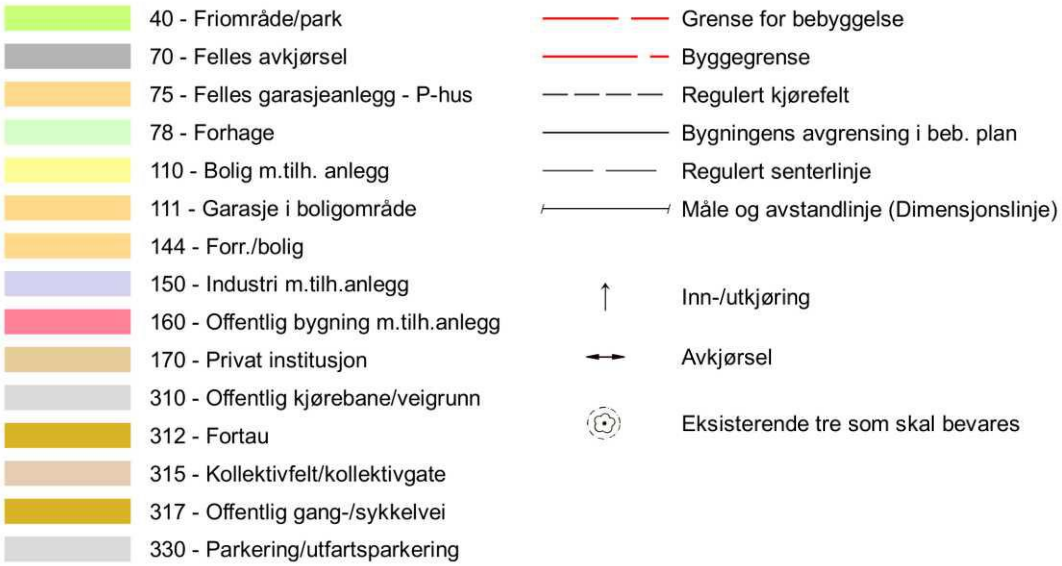
SAMEIETS ORDENSREGLER (november 2012)

- Trappevask jmf. vaskeliste
- Ro etter kl 2300
- Ikke kaste søppel, eks. sneiper i bakgård eller fortau
- Delta på dugnad to ganger i året
- Ikke plasser private eiendeler i fellesareal, eks. loft/kjeller/oppgang ref. Brannsikkerhet
- Følge vedlagt rettningslinjer for brannsikkerhet og andre HMS-områder
- Ved bruk av bakgård, vær ryddig!
- Nabovarsel ved festligheter
- Ferdsel på loft bør begrenses etter kl. 22, da det er dårlig lydisolering mellom loft og leiligheter i 5. etg.
- Utvise aktsomhet og melde fra til styret ved behov for utbedring eller nye tiltak

Denne ble vedtatt på Sameiermøte 20.11.2012.


598300
598400
598500
6644800
6644700
6644600
6644500
Hesselbergs gate
Falsens gate
Grünerløkka skole
Friområde S-2255,28.7.77
Sykkelvei, S-2551,6.7.81
Fortau S-3397
Fortau 151/79(S-172GO)
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Trafikkplan 151/79 (S-179GO)
Fortau 151/79 (S-179GO) Grunerløkka
Parkering for varelevering
Tomt for offentlig bygning S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Tomt for offentlig bygning (Grunerløkka) 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, Bystyrets vedt, 11.3.81
Disp. plan, Grunerløkka, Sak 326/79, Ark. 512.4 A
Se sak 95/80, Omr. 12, Byform generelt
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

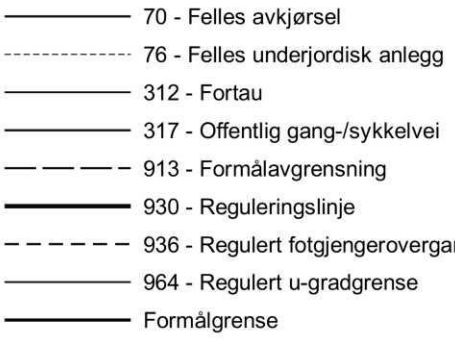
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



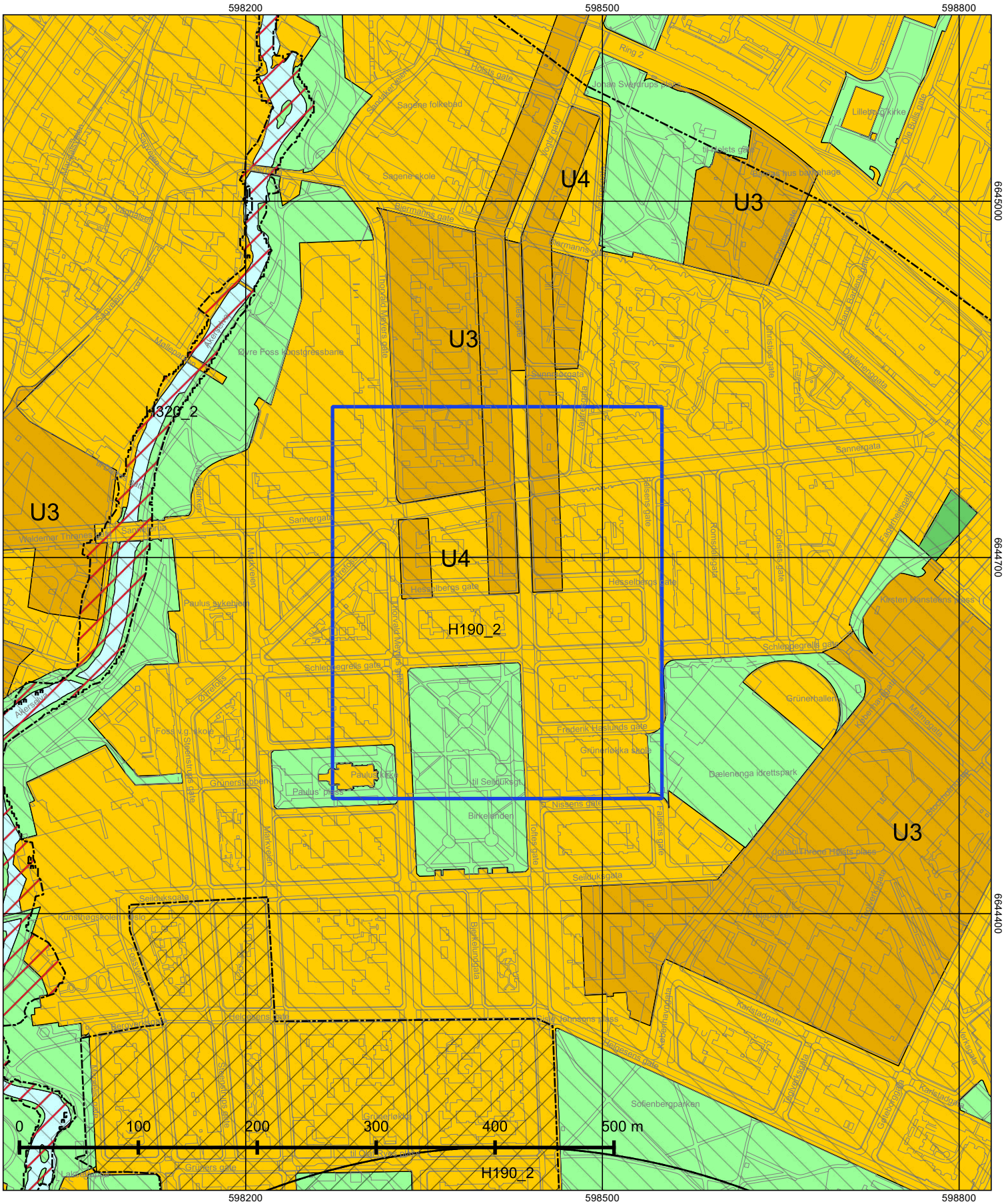












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161729/86538090
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

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.

Oslo

S-3397

Endret reguleringsplan for Vogts gate/Toftes gate på strekningen Schleppegrells gate - Chr.Michelsens gate.

Vedtaksdato: 09.02.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304500
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene knytter seg til endret reguleringsplan for Toftes gate/Vogts gate. Alt er vist på tegning T-93008, datert 30.04.93.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, fortau og kollektivfelt.

§ 3. Kollektivfeltene reserveres for trikk og buss.

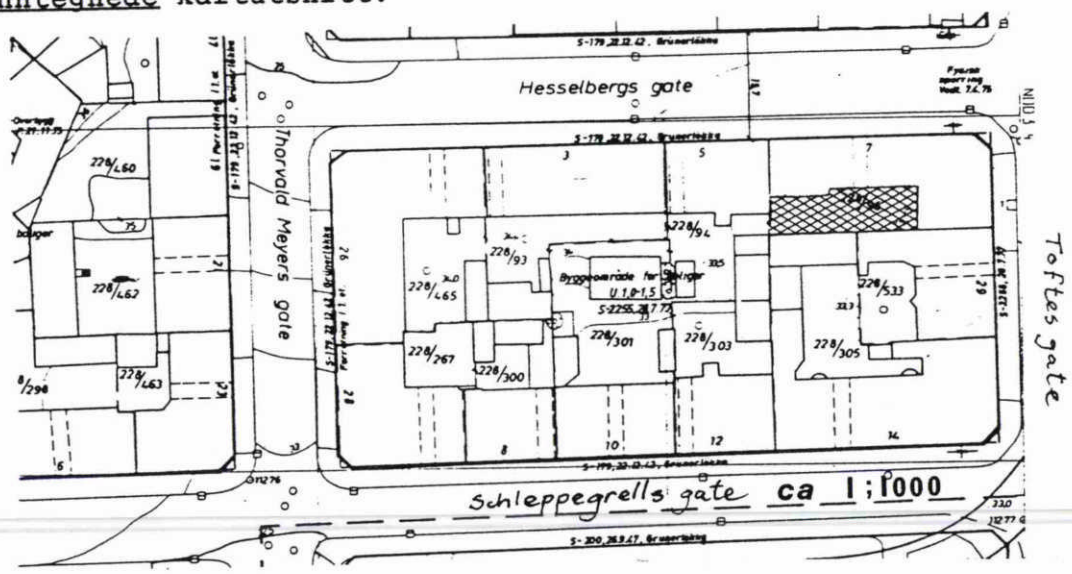
§ 4. Det lages plan for beplantning i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på refuger, gjerder, kollektivfelt etc. skal gjøres i samarbeid med plan- og bygningsetaten og Oslo veivesen.

Dok.navn/Saksbehandler:
HESSELB7.060/C.Borch, M.Lind.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Hesselbergs gate 7
gnr.228 bnr..96, erklærer følgende:

1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 23 12 05, bestående av følgende gnr./bnr.: 228/93, 228/94, 228/96, 228/300, 228/301, 228/303, 228/305, 228/465, 228/267, 228/533, gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr.228 bnr.96 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 23 12 05, bestående av følgende gnr./bnr.:
228/93, 228/94, 228/300, 228/301, 228/303, 228/305, 228/465, 228/267, 228/533, gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr.228 bnr.96, og gis rett til adkomst over gnr.228 bnr.96 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr.228 bnr.96 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

DAGBOKFØRT

23.AUG.90 050693

BYSKRIVEREN I OSLO

TLERKFV(s)

Doknr: 50693 Tinglyst: 23.08.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Eieren av gnr.228 bnr.96 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 23 12 05. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr.228 bnr.96 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.228 bnr.96, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Nini Dege

som eier av
Hesselbergs gate 7
gnr.228 bnr.96
(Underskrift)

NINI DEGE

(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den .. / .. 19 ..

TLERKFV(s)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/45630/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 11:33

Returneres til: DAGBOKFØRT

23.SEP.92 045630

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres maskinelt BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	228	96	

2. Hjemmelshaver(e)

	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	Nini Caroline Dege	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	b	71	11	b	61	21			31			41			51		
2	b	39	12	b	71	22			32			42			52		
3	n	104	13	b	48	23			33			43			53		
4	b	71	14	b	57	24			34			44			54		
5	b	48	15	b	61	25			35			45			55		
6	b	57	16	b	65	26			36			46			56		
7	b	61	17	b	50	27			37			47			57		
8	b	71	18			28			38			48			58		
9	b	48	19			29			39			49			59		
10	b	57	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1040 = nevner: 1040

4. Supplerende tekst[2]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 45630 Tinglyst: 23.09.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi samtykker herved i tinglysing
Partsforetrederoversikting
OSLO, den 22.9.92
for VÅRDEN EIENDOMSMEGLING A/S
Inn fullm. nr. 1001

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

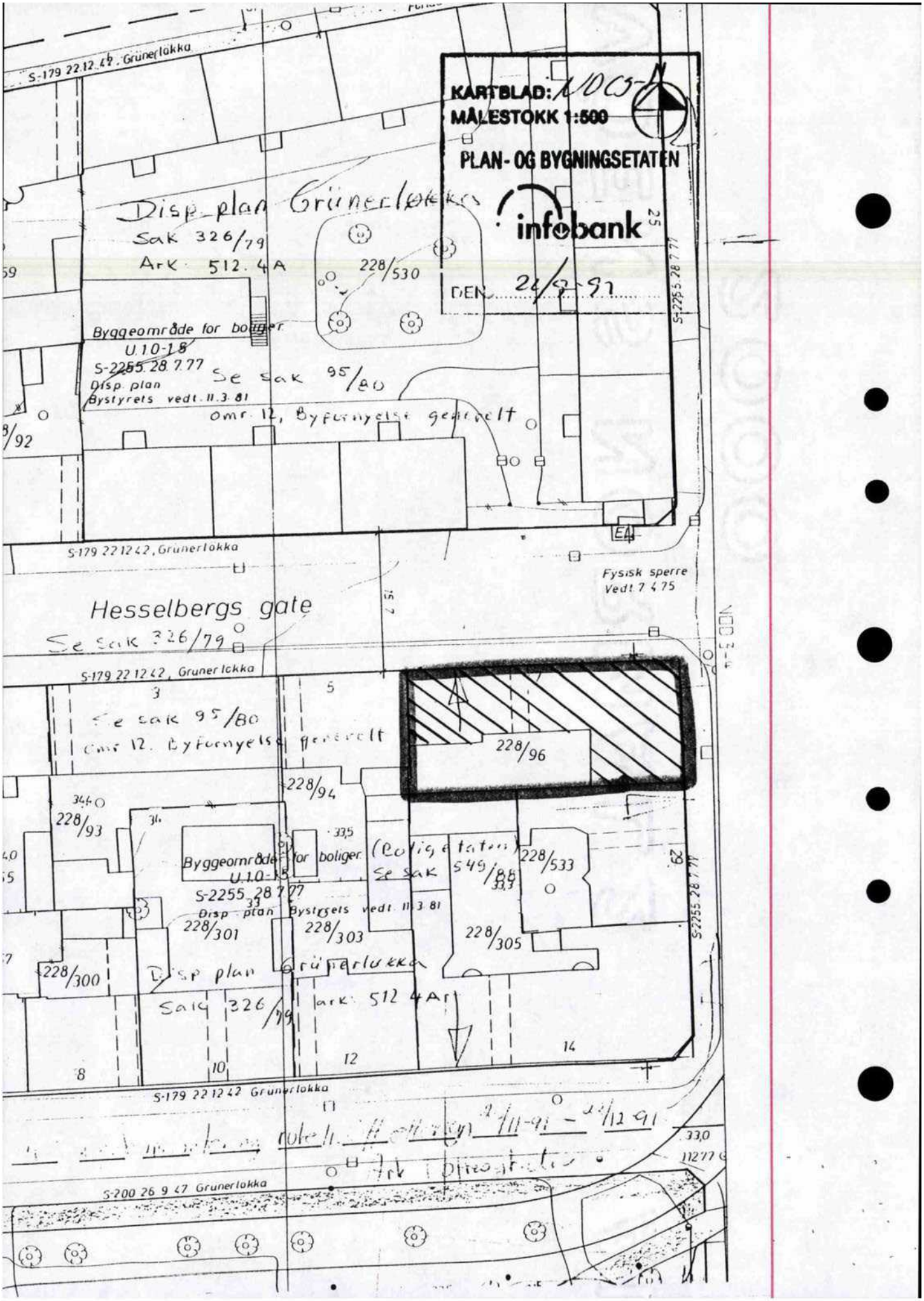
6. Tegninger m.v.

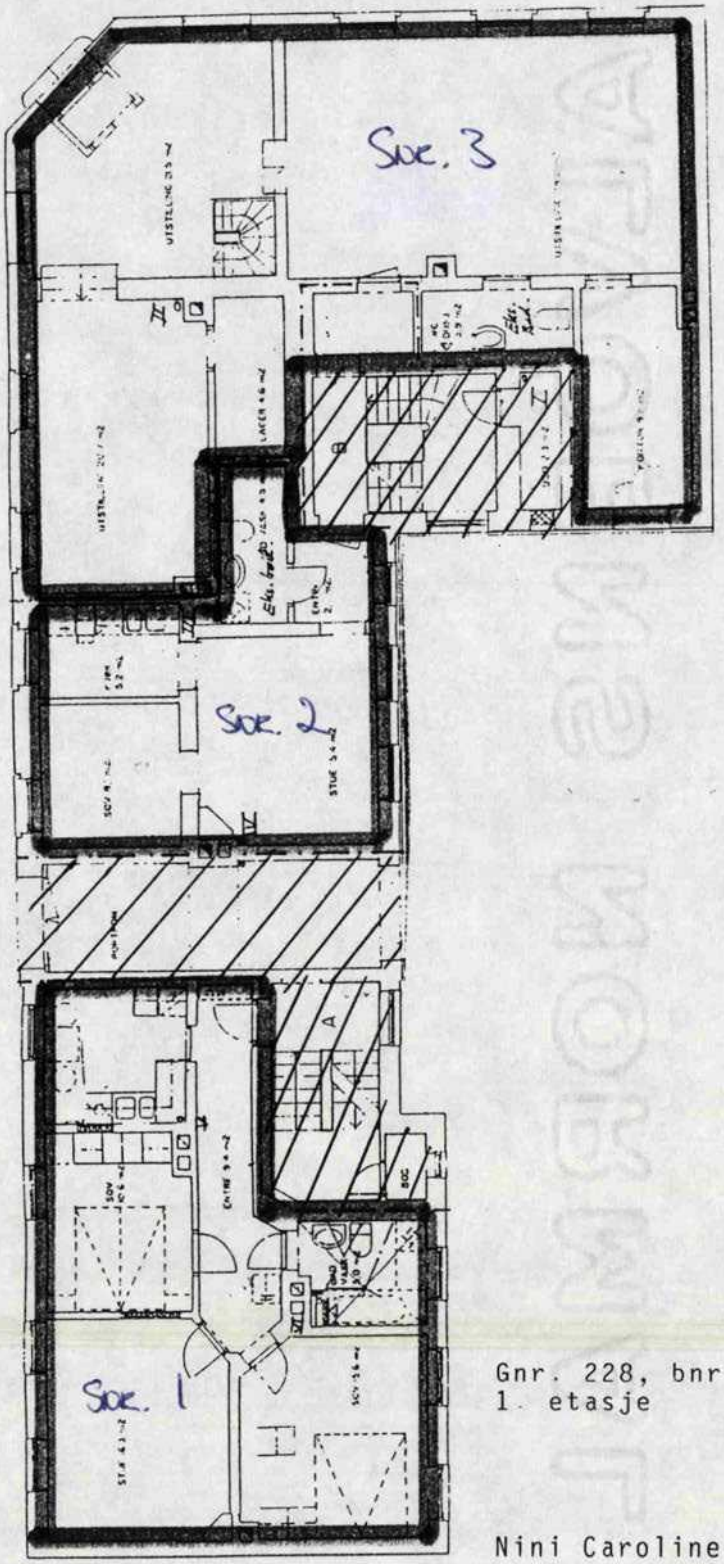
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 15/9-92	Nini Caroline Dege

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

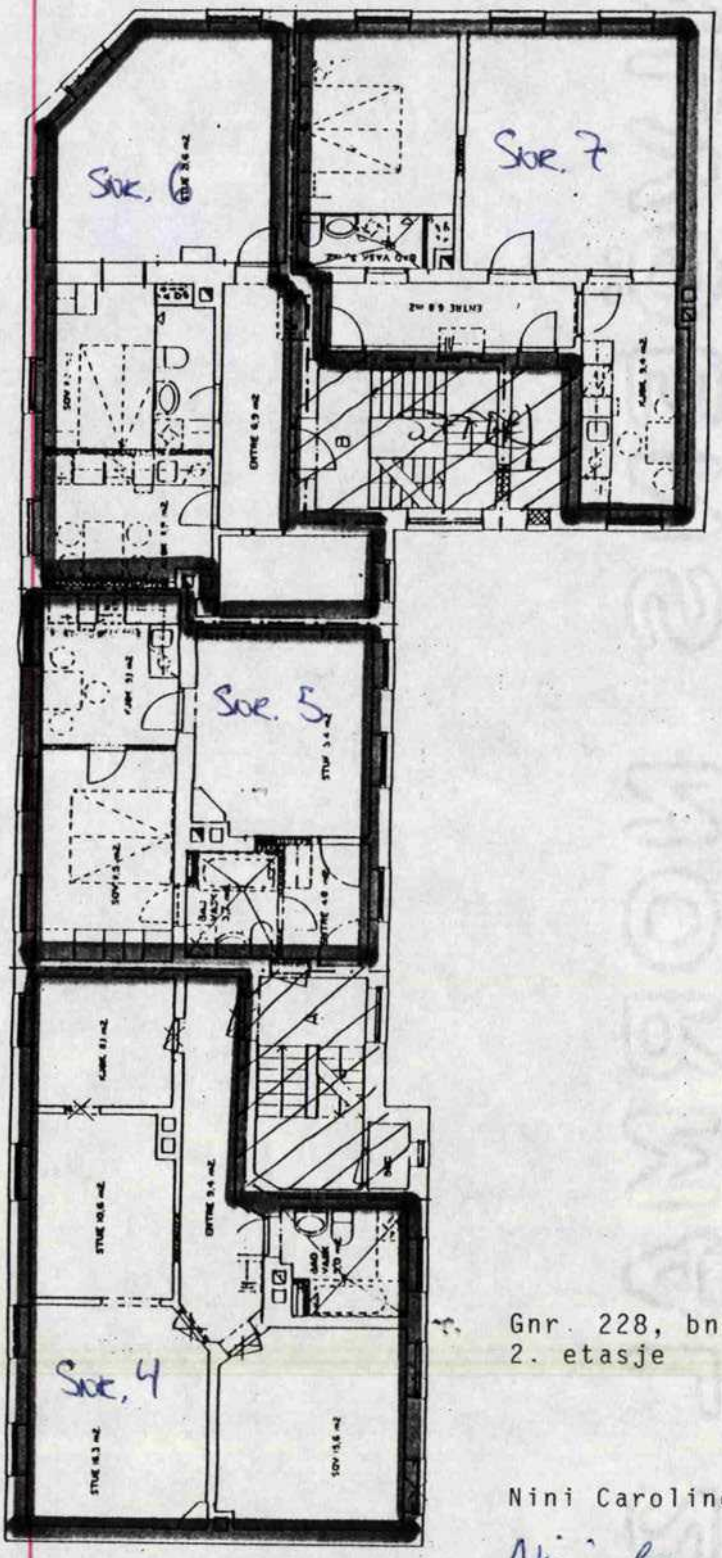

KARTBLAD: A 1003-N
MÅLESTOKK 1:500
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
infobank
DEN 24/9-91
Disp. plan Grünerløkka
Sak 326/79
Ark 512.4A
228/530
Byggeområde for boliger
U.10-18
S-2255.28.7.77
Disp. plan
Bystyrets vedt. 11.3.81
Se sak 95/80
Omr. 12, Byfornyelse generelt
S-179 22 12 42, Grünerløkka
Fysisk sperre
Vedt 7.4.75
Hesselbergs gate
Se sak 326/79
Se sak 95/80
Omr 12. Byfornyelse generelt
228/96
228/94
228/93
Byggeområde for boliger
U.10-15
S-2255.28.7.77
Disp. plan Bystyrets vedt. 11.3.81
228/301
228/303
228/305
228/300
228/533
Se sak 549/88
Disp plan Grünerløkka
Sak 326/79
Ark 512.4A
S-179 22 12 42 Grünerløkka
S-200 26 9 47 Grünerløkka



Gnr. 228, bnr. 96 Oslo kommune
1. etasje

Nini Caroline Dege

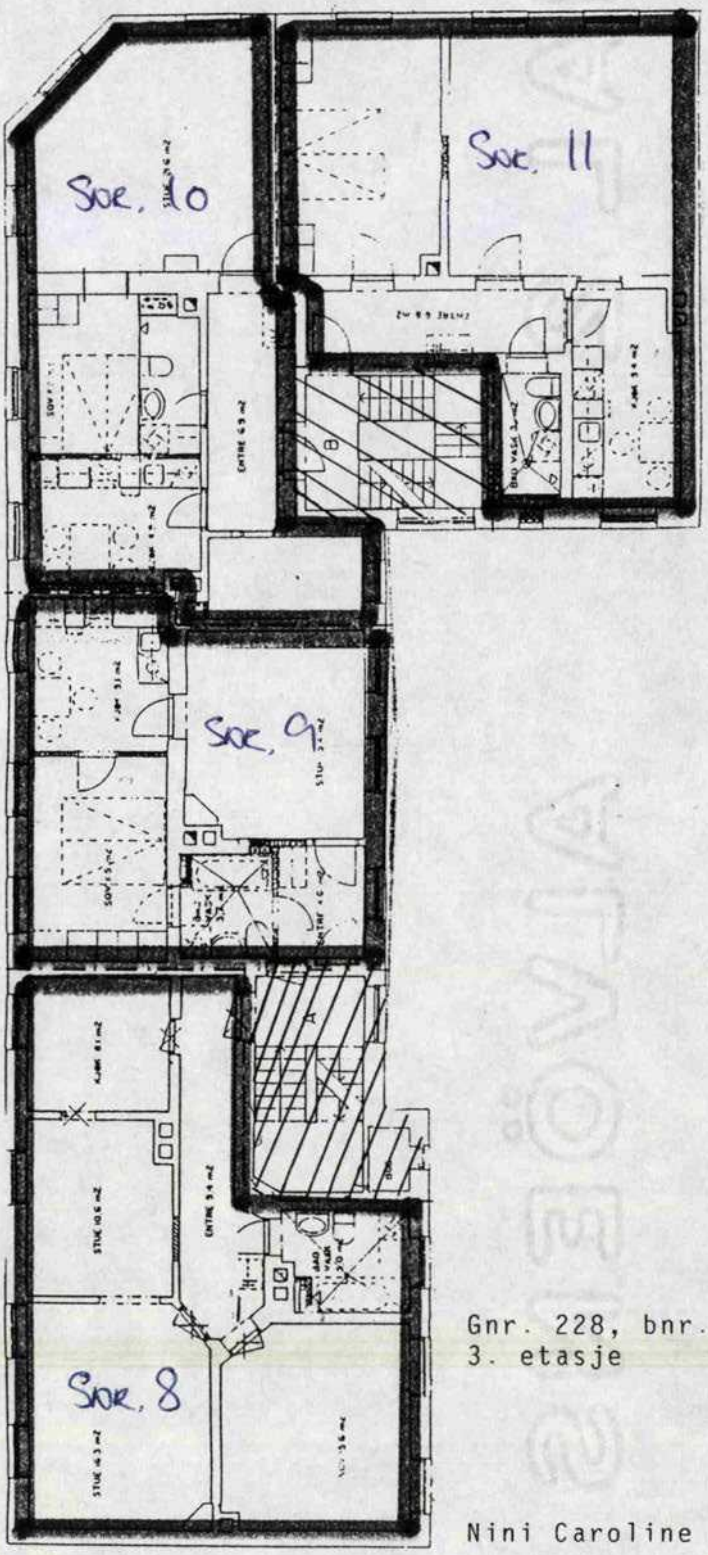
Nini Caroline Dege



Gnr. 228, bnr. 96 Oslo kommune
2. etasje

Nini Caroline Dege

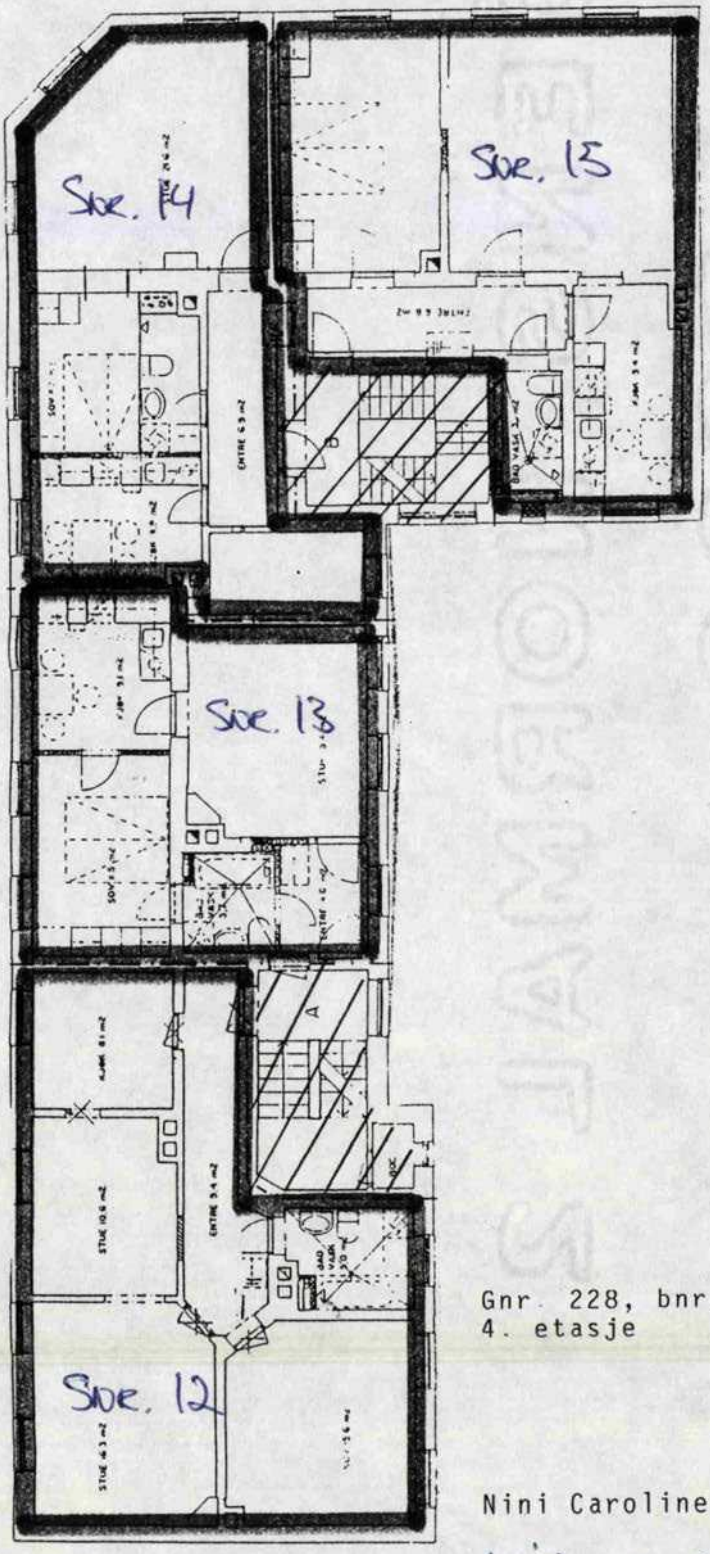
Nini Caroline Dege



Gnr. 228, bnr. 96 Oslo kommune
3. etasje

Nini Caroline Dege

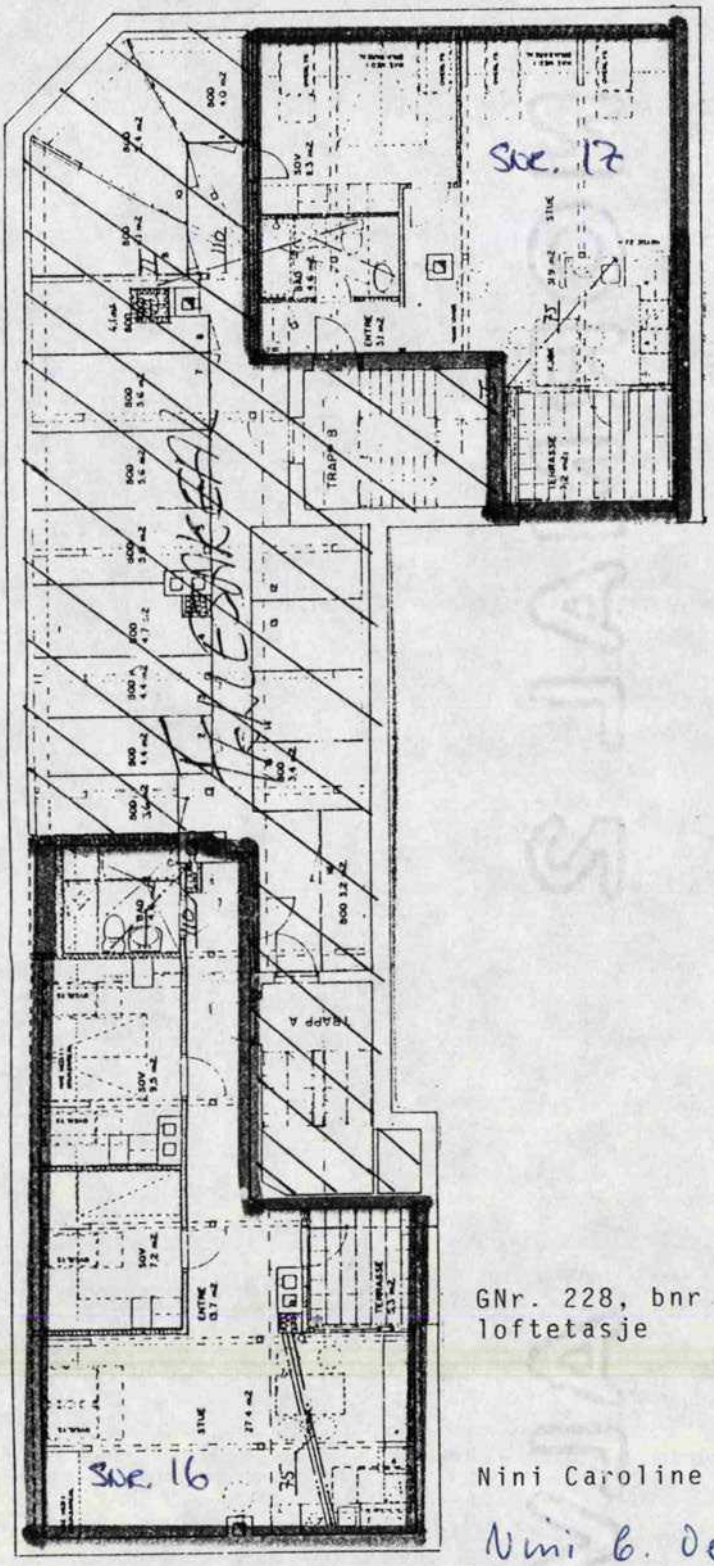
Nini C. Dege



Gnr. 228, bnr. 96 Oslo kommune
4. etasje

Nini Caroline Dege

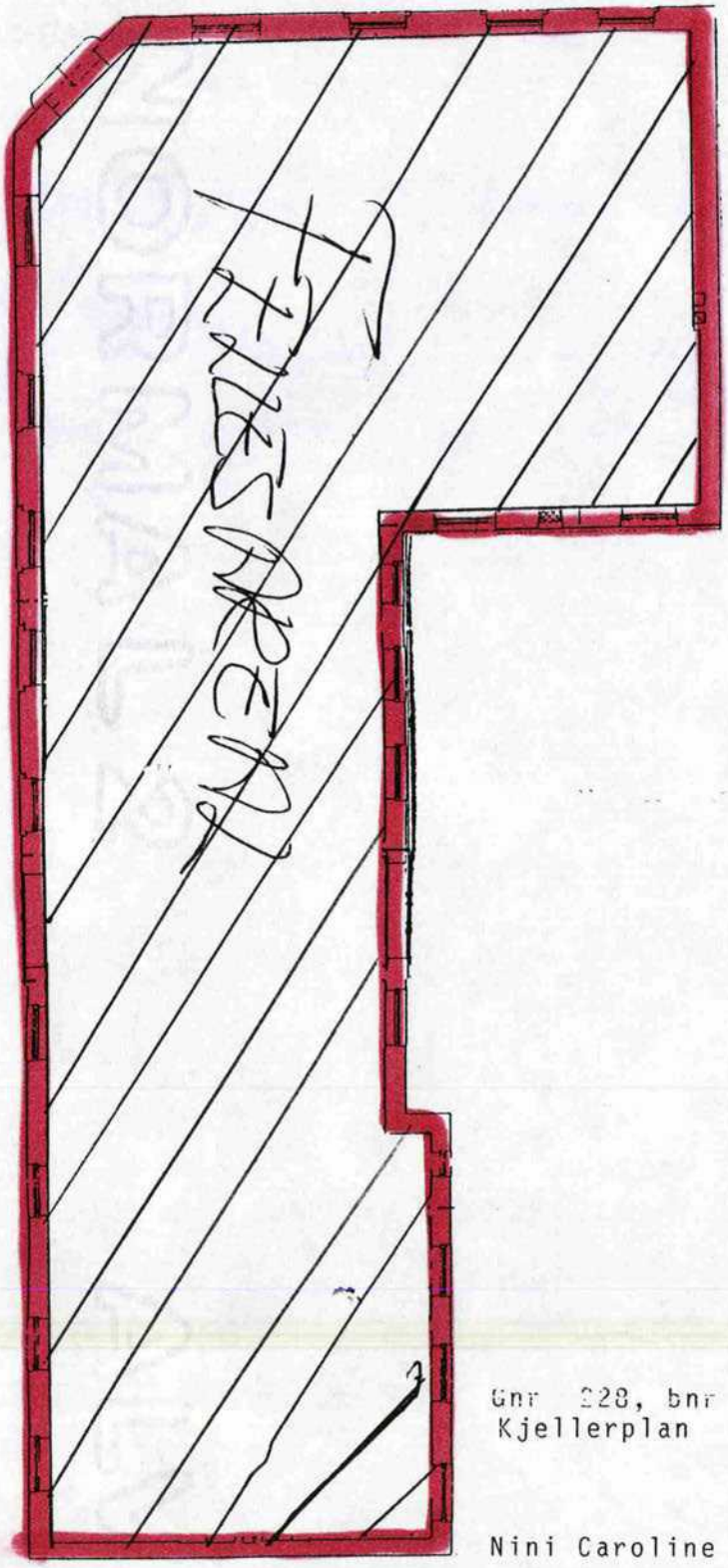
Nini C. Dege



GNr. 228, bnr 96 Oslo kommune
loftetasje

Nini Caroline Dege

Nini C. Dege



Gnr 228, bnr 96 Oslo kommune
Kjellerplan

Nini Caroline Dege

Nini Caroline Dege

Rett kopi bevitnes
Certified Copy
16.05.2006

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

Fastsatt ved kongelig resolusjon av 28. april 2006 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §§ 15 og 20, jf. §§ 15a-18 og § 21. Fremmet av Miljøverndepartementet.

TINGLYST
DAGBOKNR: 248875
24 MAI 2006
STATENS KARTVERK

DEL 1. OMFANG OG FORMÅL

§ 1 Avgrensing

Det fredete området omfatter helt eller delvis eiendommer og bruksrettigheter innenfor følgende gårds- og bruksnummer og de offentlige arealene mellom dem (herunder gategrunn) i Oslo kommune: 227/406-410, 228/3-8, 228/16-18, 228/48-50, 228/73, 228/75, 228/78, 228/80, 228/82, 228/84, 228/86, 228/93-94, 228/96, 228/98, 228/101, 228/150-164, 228/166, 228/221-223, 228/258-263, 228/292-297, 228/299-306, 228/308-313, 228/337, 228/339, 228/341, 228/343-358, 228/403, 228/405, 228/407-408, 228/410-411, 228/457-458, 228/460, 228/464-467, 228/469-475, 228/477, 228/531-538, 228/541, 228/544, 228/546, 228/591, 228/594, 228/596, 228/598. For adresseliste med bygningsnummer, se vedlegg 2.

På 14 av disse eiendommene er trapperommene fredet etter kulturminneloven § 15: 228/156, 228/159, 228/160, 228/259, 228/262, 228/293, 228/303, 228/313, 228/344, 228/355, 228/357, 228/410, 228/469, 228/591. Eiendommene 228/293 og 228/357 omfatter 2 bygninger, der trapperommene i begge bygningene er fredet. På eiendommene 228/262 og 228/469 fredes både front- og baktrapper. I baktrappen på eiendommen 228/262 unntas 1. etasje i trapperommet fra fredningen.

Doknr: 248875 Tinglyst: 24.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kulturmiljøet dekker et areal på om lag 116 daa.

Grensene for fredningsområdet går fram av vedlagt kart datert Miljøverndepartementet april 2006.

De nøyaktige grensene skal merkes i området etter nærmere retningslinjer fra forvaltningsmyndigheten. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Fredningsforskriften og kartet oppbevares i Oslo kommune hos Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og bydelskontoret for bydel 2 Grünerløkka, hos Riksantikvaren og i Miljøverndepartementet.

Fredningen etter kulturminneloven § 20 omfatter:
Alle utvendige arealer og eksteriøret til alle byggverk, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen, herunder portrom, gårdsrom, faste konstruksjoner i terrenget som murer, gjerder, trapper o.l., gategrunn med gateløp, faste dekker og belegg, og parker og annen grønnstruktur. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:
Trapperommene og deres interiør, det vil si trappeløp, dører, vinduer og alle overflater.

§ 2 Formål

Hovedformålet med fredningen av Birkelunden kulturmiljø er å sikre og bevare et bymiljø fra annen halvdel av 1800-tallet av nasjonal interesse når det gjelder byplanhistorie, kulturhistorie og arkitektur. Birkelunden kulturmiljø utgjør et viktig vitenskapelig kildemateriale for kunnskap og forskning innenfor 1800-tallets byplanlegging og murgårdsarkitektur. Miljøet skal bevares som en historisk referanse, og bidra til å formidle forståelse om denne viktige tidsepoken og dens fysiske uttrykk til nålevende og framtidige generasjoner.

Fredningen skal sikre at helheten og sammenhengen i området bevares. De byplanhistoriske, kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene knyttet til området som helhet, til de enkelte kulturminnene og til de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene mellom dem, skal ivaretas. Fredningen skal i første rekke sikre miljøet gjennom å bevare det opprinnelige.

Fredningen skal sikre områdets bystruktur, som består av et rutenett med murgårdskvartaler og hovedsakelig likeverdige gateløp med parken Birkelunden i sentrum, flankert av Grünerløkka skole og Paulus kirke, slik strukturen framstår i overensstemmelse med den opprinnelige byplanen for området. Fredningen skal også sikre strukturen innenfor de enkelte kvartalene, herunder bakgårdsbygninger, og så langt som mulig fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser.

Fredningen skal sikre de opprinnelige og eldre bygningenes utvendige arkitektur, materialbruk og detaljering gjennom bevaring av eksteriøret. Den skal videre sikre den opprinnelige eller eldre detaljeringen i de offentlige uterommene, og så langt det er mulig i de private uterommene. Bygningseksteriør og uteromsdetaljer fra tiden etter 1945 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet som helhet.

Formålet med fredningen av trapperommene er å sikre interiøret i et utvalg av de best bevarte trappeoppgangene i murgårdene fra 1800-tallet. Fredningen skal sikre trapperommenes opprinnelige eller eldre utforming og materialbruk.

Fredningen skal ikke være til hinder for at Birkelunden kulturmiljø skal kunne opprettholdes og videreføres som et levedyktig bymessig boområde med boliger, handel og annen næringsvirksomhet i samme skala som før.

§ 3 Klassifisering av kulturmiljøet

Bebyggelsen i de 15 kvartalene innenfor fredningsområdet varierer med hensyn til verneverdier og hva som kan aksepteres av endringer og nye tiltak. Bygårdene er derfor delt inn i 3 klasser etter graden av opprinnelighet: Klasse A, B og C.

Klasse A: 1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret.
Klasse B: 1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret.
Klasse C: Bygninger oppført etter 1945.

Vedlegg 1 gir nærmere beskrivelse av og utfyllende retningslinjer for behandling av søknadspliktige tiltak i bygårdene.

Fredningen omfatter for øvrig gårdsromsbygninger og de offentlige bygningene Paulus kirke, Grünerløkka skole og parkpaviljongen.

§ 4 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for de offentlige arealene innenfor Birkelunden kulturmiljø. Skjøtselsplanen skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltning av fredningsbestemmelsene for de offentlige arealene. Planen skal godkjennes av Riksantikvaren.

I områder fredet etter kulturminneloven § 20 kan forvaltningsmyndigheten selv gjennomføre vedlikeholds- og skjøtselstiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen, jf. kulturminneloven § 21.

§ 5 Fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner

Fredningen innebærer ingen endring i fredningsstatus for eventuelle automatisk fredete kulturminner i området, jf. kulturminneloven kap. II.

DEL 2. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR KULTURMILJØET FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

§ 6 Generelt

I det fredete området må det ikke uten særskilt tillatelse, jf. forskriften §§ 7 nr. 3, 8 nr. 3 og
9 nr. 3, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtselsplanen.

§ 7 Bygninger

1 Vern av bygninger

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Rive eller fjerne bygninger eller deler av bygningenes eksteriør.

b) Iverksette tiltak, inngrep eller virksomhet som kan endre eksteriøret på bygningene. Med endring forstås også nytt materialvalg på bygninger, som for eksempel skifte av malingstype, farge, panel eller takstein.

c) Foreta andre inngrep i bygningene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold av bygningene.

b) Tiltak i eksteriøret på bygninger i klasse C dersom arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

c) Drift av eksisterende næringsvirksomhet og etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør.

d) Tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av bygningenes eksteriør til en dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Mindre tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad, jf. vedlegg 1.

c) Tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori C og som går lenger enn tiltak omtalt under nr. 2 bokstav b), så fremt det ikke vil medføre vesentlige endringer i kulturmiljøet, jf. vedlegg 1.

d) Mindre tiltak i eksteriøret til øvrige bygninger, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad.

e) Riving eller fjerning av nyere bygningsmessige tilføyelser eller nyere, mindre bygninger som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet eller i seg selv.

f) Oppføring av nye bygninger på tomter som opprinnelig har vært bebygd. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygget må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

g) Oppføring av nye, mindre bygninger i bakgårdene. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygg må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 8 Private uterom

Med private uterom menes alle privateide uterom, herunder bakgårdene, portrommene og de to forhagene mot Paulus plass.

1 Vern av private uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne opprinnelige eller eldre faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som for eksempel skur, letak, trapper, eldre gjerder og murer. Det samme gjelder for opprinnelig eller eldre vegetasjon, grøntanlegg og hager, og for opprinnelige eller eldre faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye faste byggverk, konstruksjoner, anlegg og installasjoner, eller etablere nye grøntanlegg.

d) Fjerne fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser, eksempelvis forstøtningsmurer, gjerdefundamenter og liknende.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Nødvendig fornyelse av busker og trær, og etablering av ny vegetasjon i eksisterende grøntanlegg. Utskifting av opprinnelig eller eldre busk- og trevegetasjon skal så langt det er mulig skje med planter av samme slag.

c) Etablering av mindre anlegg for lek og opphold og mindre tekniske installasjoner som sykkelstativ og lave lyktestolper.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Gjennomføring av tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlige med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving eller fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som en del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som sykkeloverdekninger, levegger, gjerder, trapper og murer.

d) Etablering av nye, mindre grøntanlegg eller etablering av hageanlegg.

e) Andre mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

f) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 9 Offentlige uterom

Til offentlige uterom regnes alle offentlig eide uterom, det vil blant annet si all gategrunn, parken Birkelunden, Paulus plass og skolegården rundt Grünerløkka skole.

1 Vern av offentlige uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grøntanlegg eller faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner av varig eller midlertidig karakter, eller etablere ny vegetasjon som hageanlegg, busker og trær som ikke inngår i skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

d) Endre bredden eller plasseringen av gateløp, endre plasseringen av gangveier og stier eller i særlig grad endre bredden på dem.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker, belegg og plener, konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Etablering av ny vegetasjon i henhold til skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

c) Vanlig vedlikehold og reparasjon av traseer og installasjoner knyttet til samferdsel og offentlig kommunikasjon som buss, trikk og liknende. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlig med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder eksempelvis grøntanlegg, faste dekker/ belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving og fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig eller midlertidig karakter, som leskur, holdeplasser, lyktestolper, trapper og murer.

d) Oppføring av løse konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig karakter.

e) Endring av forholdet mellom kjørebane og fortau i gateløpene.

f) Andre, mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanleggene, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner i uterommene.

g) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 10 Skilt og reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal harmonere med kulturmiljøet og bygningene med hensyn til utforming, materialvalg, størrelse og plassering, jf. reglene om skilt- og reklameinnretninger i plan- og bygningsloven.

DEL 3. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR TRAPPEROM FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 15

§ 11 Trapperom fredet etter kml § 15

Denne bestemmelsen gjelder bare for trapperommene på eiendommene avmerket på kart og opplistet i § 1 annet ledd.

1 Vern av trapperommene

I trapperommene fredet etter § 15 må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak eller inngrep som kan endre eller innvirke på trapperommenes kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier, på opprinnelige eller eldre overflater og detaljer eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold i trapperommene.

3 Dispensasjon
Forvaltningsmyndigheten kan i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i de fredete trapperommene, jf. kulturminneloven § 15a.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av trapperommene der det er foretatt endringer i senere tid, dersom disse kan gjennomføres på et sikkert, dokumentert grunnlag og i tråd med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Istandsetting og mindre, fysiske inngrep.

c) Nødvendige sikkerhetstiltak mot brann, innbrudd og liknende.

Opplistingen er ikke fullstendig.

DEL 4. FORVALTENDE MYNDIGHET, IVERKSETTING M.M.

§ 12 Myndighet

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

Forvaltningsmyndigheten for Paulus kirke er lagt til Riksantikvaren.

Forvaltningsmyndigheten for skjøtselsplanen er lagt til Riksantikvaren.

§ 13 Brudd på bestemmelsene

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer disse bestemmelsene eller medvirker til dette, straffes med bøter eller fengsel som nevnt i kulturminneloven § 27.

§ 14 Endringer av forskriften

Departementet kan vedta mindre vesentlige endringer av forskriften og gi utfyllende bestemmelser om gjennomføringen av forskriften.

§ 15 Iverksetting

Denne forskriften trer i kraft straks.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 1

BEHANDLING AV SØKNADSPLIKTIGE TILTAK I BYGÅRDENE, JF. FORSKRIFTEN DEL 2 § 7 NR. 3 DISPENSASJON

Innledning
Dette vedlegget inneholder rammer for behandling av dispensasjonssøknader som kan falle inn under fredningsforskriften (del 2 § 7 nr. 3 Dispensasjon, bokstav b og c). Rammene omhandler en del av de mest vanlige byggesakene i bygårdene, og er ikke uttømmende med hensyn til alle typer tiltak som det kan gis tillatelse til.

Klassifisering av bygårdene
I følge forskriften del 1 § 3 er bygårdene delt inn i tre klasser etter graden av opprinnelighet, klasse A, B og C. Denne klassifiseringen vil utgjøre grunnlaget for behandlingen av dispensasjonssøknader. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de tre klassene.

KLASSE A:
1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret. Opprinnelig utførelse med materialbruk, takflater, stukkatur, vinduer, dører, portblad m.m. er i hovedsak intakt. Bygningene har høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk egenverdi. De er svært viktige som kunnskapskilde for bebyggelsens originale utførelse og som referanser ved istandsetting og vedlikehold av den øvrige bygningsmassen.

KLASSE B:
1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret før fredningsprosessen ble igangsatt. Opprinnelig utførelse med materialbruk, stukkatur, vinduåpninger, dører og portblad kan i hovedsak være intakt, eller slike bygningselementer kan være sterkt forandret eller fjernet. Bygningene kan være med eller uten loftsutbygginger eller andre bygningsmessige tillegg. Felles for bygninger i klasse B er at de utgjør hovedmengden av 1800-tallsbygningene innenfor kulturmiljøet, og har derfor en høy verdi som del av det helhetlige miljøet, selv om egenverdien som kulturminner varierer.

KLASSE C:
Bygninger oppført etter 1945. De fleste bygningene er tilfredsstillende og til dels gode eksempler på innfyllinger som harmonerer med eksisterende hovedstruktur og bygningsstruktur. Noen av bygningene har også gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv. Bygningene har mindre verdi som kulturminner med utgangspunkt i fredningens formål om bevaring av 1800-tallets murgårdsbebyggelse og -struktur, men har miljøverdi som en del av helheten og hovedstrukturen.

1 LOFTSUTBYGGING

a) Vinduer i takflaten

Klasse A: Begrenset bruk av vinduer i takflaten, fortrinnsvis mot bakgården, kan tillates.

Klasse B og C: Vinduer i takflaten kan tillates.

For klasse A, B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene i takflaten har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten harmonerer med strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon. Takvinduene må være enkle og ha en begrenset størrelse som er klart mindre enn størrelsen på vinduene i veggflaten.

Løsninger ut over dette kan i enkelte tilfeller vurderes for bygninger i klasse C dersom de har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

b) Takløft og arker

Mot gatefasaden

Klasse A og B: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er en forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen. Det er videre en forutsetning at inngrepene i takflaten har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med resten av bygningen.

Mot bakgården

Klasse A: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takløft og arker tillates.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at påbyggene har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for

øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en klar forutsetning at eventuelle takløft/arker forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon.

Takløftene/arkene må være enkle og ha begrenset størrelse. De må ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Elementene skal plasseres i samme avstand fra gesimsen. Løsninger ut over dette kan tillates på bygninger i klasse C dersom løsningene har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

c) Takterrasser

Det vil bli praktisert en restriktiv holdning til takterrasser innenfor fredningsområdet på grunn av de arkitektoniske og tekniske utfordringene slike terrasser medfører. Erfaringer har vist at nye takterrasser på eldre murgårder ofte kan føre til store skader på bygningen.

Mot gatefasade

Takterrasser tillates ikke.

Mot gårdsrom

Klasse A: Takterrasser tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takterrasser tillates.

Klasse C: Takterrasser kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig.

For klasse B:
Eventuelle takterrasser skal ligge inne i takflaten. De skal være små og enkle og ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Eventuelle unntak fra dette kan vurderes dersom inngrepet har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at takterrassene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at takterrassen ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

2 BALKONGER

Mot gatefasaden

Balkonger tillates ikke.

Mot bakgård

Klasse A: Balkonger tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen vender mot en bakgård som er mye endret, kan balkonger tillates.

Klasse C: Balkonger kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at balkongene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Det gis ikke tillatelse til å lage nye åpninger i bygningen, bare til å utvide eksisterende vinduåpninger. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt, og at disse sikrer at balkongene ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

3 HEIS

Heis skal fortrinnsvis innpasses inne i bygningene.

Mot gatefasaden

Utvendig heis tillates ikke.

Mot bakgården

Klasse A: Utvendig heis tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot gårdsrom som for øvrig er mye endret kan utvendig heis tillates.

Klasse C: Dersom bygningen vender mot gårdsrom som er endret kan utvendig heis tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske løsninger som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og

gårdsrommet for øvrig. Det er videre en forutsetning at utbygger kan gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at inngrepet ikke medfører framtidige skader på bygningen.

4 OMGJØRING AV LOKALER I 1. ETASJE FRA BOLIG TIL NÆRINGSFORMÅL ELLER OMVENDT

Klasse A: Funksjonsendringer som medfører endringer i eksteriøret, tillates ikke. Unntatt fra dette er eventuelle dokumenterte tilbakeføringer i eksteriøret, jf. forskriften (del 2 § 7 nr. 3, annet ledd bokstav a).

Klasse B: Funksjonsendringer som medfører mindre vesentlige inngrep i eksteriøret kan tillates. Nye vindus- eller døråpninger tillates fortrinnsvis som utvidelser eller innskrenkninger av allerede eksisterende åpninger, og bør ha samme format og karakter som andre opprinnelige/eksisterende åpninger i bygningen. Spor i eksteriøret etter gamle åpninger, som trapper, omramminger, trekninger osv. skal bevares så langt det er mulig.

Klasse C: Funksjonsendringer som medfører inngrep i eksteriøret kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

5 ANDRE PÅ- ELLER TILBYGG

Mot gatefasaden

Tillates ikke.

Mot bakgården

På- eller tilbygg ut over det som er nevnt ovenfor, tillates i prinsippet ikke. Det kan unntaksvis gis tillatelse til andre typer på- eller tilbygg for bygninger i klasse B og C dersom påbyggene ikke bidrar til å forandre bygningens hovedform eller fasade i vesentlig grad og er forenlig med formålet med fredningen. På-/tilbyggene må ha god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Tiltakshaver må kunne godtgjøre at et eventuelt på-/tilbygg har avgjørende betydning for bruken av bygningen.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 2

EIENDOMMER FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

Adresser, gårds- og bruksnummer, bygningsnummer og klassifisering

Bygninger merket med grått har trapperom fredet etter kulturminneloven § 15

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Bjerkelundgata 1	228/3	80568320 81342164	B -
Bjerkelundgata 2	228/4	80568339	B
Bjerkelundgata 3	228/5	80848978	C
Bjerkelundgata 4	228/6	80568363	B
Bjerkelundgata 5	228/7	80568371	B
Bjerkelundgata 6	228/8	80568398	B
Falsens gate 16 a, b	228/16	80568517	B
Falsens gate 20 a, b	228/17	80568525	B
Falsens gate 22 a, b	228/18	80568533 81362181	B -
Fred. Haslunds gate 2 a, b	228/48	80569327 81362203	B -
Fred. Haslunds gate 4	228/49	80569343 80569351	B B
Fred. Haslunds gate 6	228/50	80569378	B
Helgesens gate 10	228/73	80569734	B
Helgesens gate 12, 14	228/75	80569777 80569785 80569815 80569823	B B B -
Helgesens gate 16 a, b	228/78	80569831 81342237	B -
Helgesens gate 18	228/80	80569866	B
Helgesens gate 20	228/82	80569882	B
Helgesens gate 22 a, b	228/84	80569912 81342172	B -
Helgesens gate 24 a, b	228/86	80569947 81342180	B -
Hesselbergs gate 3 a, b	228/93	80570066	B
Hesselbergs gate 5	228/94	80570082 80570090	B -
Hesselbergs gate 7 a,b	228/96	80570120	B
Hesselbergs gate 9 og 13	228/98	80570163 80754191	B B
Hesselbergs gate 15 a, b	228/101	80570236 81365164	B -

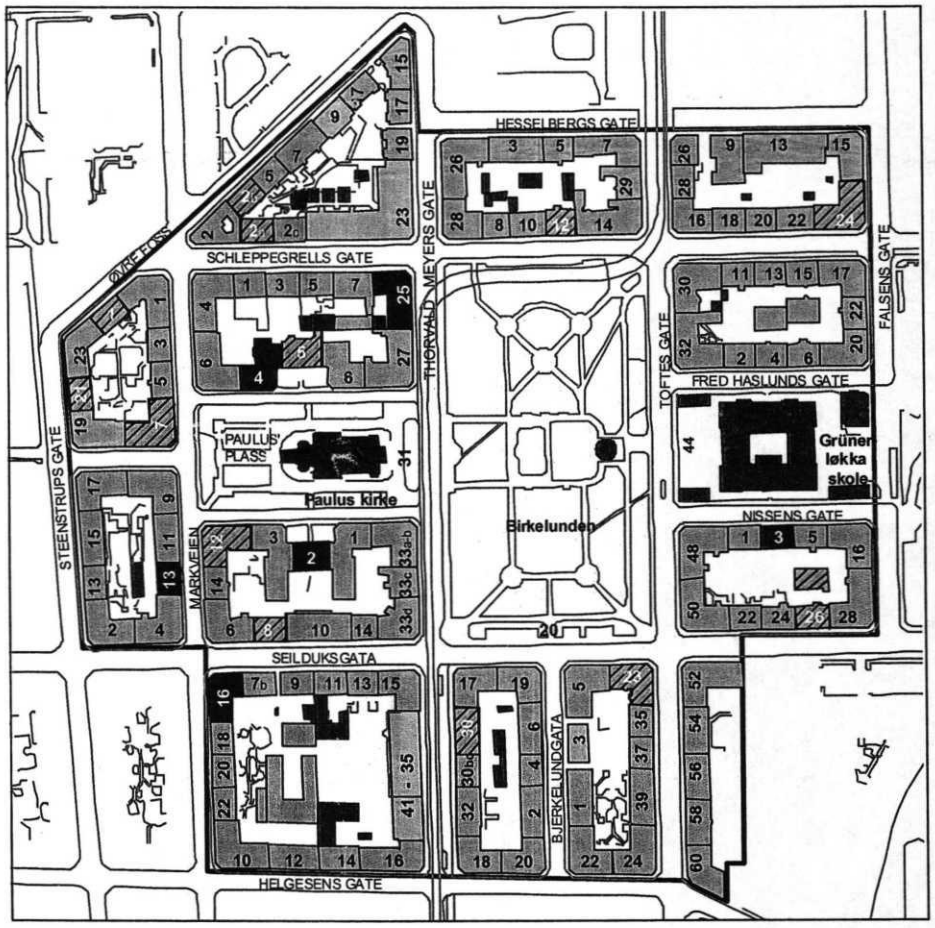
Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Markveien 1 a, b, c	228/150	80571224 81342687	B -
Markveien 2	228/151	80571232	B
Markveien 3	228/152	80571240 81342695	B -
Markveien 4	228/153	80571267 81342733	B -
Markveien 5	228/154	80571283 81342725	B -
Markveien 6	228/155	80571305	B
Markveien 7	228/156	80571313	B
Markveien 9	228/157	80571321	B
Markveien 11 a, b	228/158	80571348	B
Markveien 12 a, b	228/159	80571372	B
Markveien 13 og 15	228/160	80571380 80571399 80655959	A - -
Markveien 14	228/161	80571402	B
Markveien 16 a, b	228/162	80571410	A
Markveien 18	228/163	80571429	B
Markveien 20	228/164	80571445	B
Markveien 22 a, b	228/166	80571488 80571496	B B
Nissens gate 1	228/221	80572603	B
Nissens gate 3	228/222	80572611	A
Nissens gate 5	228/223	80572638	B
Paulus plass 1	228/258	80573138	B
Paulus plass 2 a, b	228/259	80573146	A
Paulus plass 3 a, b, c	228/260	80573154	B
Paulus plass 4 a, b	228/261	80573170	A
Paulus plass 5 a, b	228/262	80573189	B
Paulus plass 6 a, b, c	228/263	80573197	B
Schleppegrells gate 1	228/292	80573707	B
Schleppegrells gate 2 a, b	228/293	80573723 80573731	B B
Schleppegrells gate 2c	228/294	80573758 81342814 81079005	B - -
Schleppegrells gate 3	228/295	80573766	B
Schleppegrells gate 5	228/297	80573804 80573812	B -
Schleppegrells gate 7	228/299	80573847 80573855	B B
Schleppegrells gate 8	228/300	80573863 80573871	B -
Schleppegrells gate 10 a, b	228/301	80573898 80573901 80573928 81342784	B - - -
Schleppegrells gate 11	228/302	80573936	B

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Schleppegrells gate 12	228/303	80573944 80573952	B -
Schleppegrells gate 13	228/304	80573960	B
Schleppegrells gate 14 a, b	228/305	80573979	B
Schleppegrells gate 15 a, b	228/306	80574010 80574002	B B
Schleppegrells gate 16 a, b	228/308	80574029	B
Schleppegrells gate 17 a, b	228/309	80574037	B
Schleppegrells gate 18	228/310	80574045 81365121 81719152	B - -
Schleppegrells gate 20	228/311	80574053 81365148	B -
Schleppegrells gate 22	228/312	80574088 81365156	B -
Schleppegrells gate 24	228/313	80574118	B
Seilduksgata 2 a, b	228/337	80574479	B
Seilduksgata 4	228/339	80574495	B
Seilduksgata 6 a, b, c	228/341	80574517	B
Seilduksgata 7b	228/343	80574541	B
Seilduksgata 8	228/344	80574576	B
Seilduksgata 9 a, b	228/345	80574584 80574606 80691327 80574592	B - - B
Seilduksgata 10 a, b	228/346	80574614	B
Seilduksgata 11	228/347	80574622 80574630 80574649 80574657	B - - -
Seilduksgata 13 a, b	228/348	80574665	B
Seilduksgata 14	228/349	80574673	B
Seilduksgata 15 a, b	228/350	80574681	B
Seilduksgata 17	228/351	80574703	B
Seilduksgata 19 a, b	228/352	80574711 81342202	B -
Seilduksgata 20 - Birkelunden	228/353	81342776 80896530 80967691 81342210	- - - -
Seilduksgata 22	228/354	80574738	B
Seilduksgata 23 a, b	228/355	80574754	B
Seilduksgata 24	228/356	80574770	B
Seilduksgata 26 a, b	228/357	80574797 80574800	B B
Seilduksgata 28 a, b	228/358	80574819	B
Steenstrups gate 13	228/403	80575521	B
Steenstrups gate 15 a, b	228/405	80575564	B
Steenstrups gate 17	228/407	80575610	B
Steenstrups gate 19	228/408	80980655	C

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Steenstrups gate 21	228/410	80575637 81342679	B -
Steenstrups gate 23 a, b	228/411	80575653 81342717	B -
Thv. Meyers gate 15 a, b	228/457	80576447	B
Thv. Meyers gate 17 a, b, c	228/458	80576498 80576528 80576501	B B -
Thv. Meyers gate 19	228/460	80576544	B
Thv. Meyers gate 23 a, b, c	228/296	81052883 81342822 81342830 81342849 81342857 81696535	C - - - - -
Thv. Meyers gate 25 a, b	228/464	80576609 81342741	A -
Thv. Meyers gate 26 a, b, c	228/465	80576617 80576625	B -
Thv. Meyers gate 27 A, B	228/466	80576633 81342768	B -
Thv. Meyers gate 28 a, b	228/467	80576641 81342792	B -
Thv. Meyers gate 30	228/469	80576668 80576676	B -
Thv. Meyers gate 30 b, c	228/470	80576684 80576706	B -
Thv. Meyers gate 31 - Paulus kirke	228/471	80576714	-
Thv. Meyers gate 32 a, b	228/472	80576722	B
Thv. Meyers gate 33 a, b	228/473	80576749	B
Thv. Meyers gate 33 c	228/474	80576757	B
Thv. Meyers gate 33 d	228/475	80576765	B
Thv. Meyers gate 35 - 41	228/477	81217637 80576943 Mangler nr.	C C C
Toftes gate 26	228/531	80578105	B
Toftes gate 28	228/532	80578148	B
Toftes gate 29 a, b	228/533	80578156	B
Toftes gate 30	228/534	80578164 80578172	B -
Toftes gate 32	228/535	80578180	B
Toftes gate 35	228/536	80578199 81342199	B -
Toftes gate 37	228/537	80578202	B
Toftes gate 39	228/538	80578229 80578237	B -

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Toftes gate 44 - Grünerløkka skole	228/541	80578318 80578326 80955138 80955111 81365172	- - - - -
Toftes gate 48 a, b	228/544	80578393	B
Toftes gate 50 a, b	228/546	80578415	B
Toftes gate 52	227/406	80566875	B
Toftes gate 54 a, b	227/407	80566883 81365008	B -
Toftes gate 56	227/408	80566891 80566905 81364990	B - -
Toftes gate 58	227/409	80566913	B
Toftes gate 60	227/410	80566948	B
Øvrefoss 1	228/591	80579241 81342709	B -
Øvrefoss 5	228/594	80579306	B
Øvrefoss 7 a, b	228/596	80579322	B
Øvrefoss 9	228/598	81129029	C

Birkelunden kulturmiljø, Oslo



50 0 50 100 150 200 meter

N

Eiendommer med trapperom fredet etter kulturminneloven §15
Bygninger klasse A
Bygninger klasse B
Nye bygninger klasse C
Øvrige bygninger
Område fredet etter kulturminneloven §20

Kartdata: Oslo kommune
Kartproduksjon: Riksantikvaren

Miljøverndepartementet april 2006

Doknr: 2226807 Tinglyst: 13.03.2020
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

sporveien

AVTALE OM VEGGFESTE
VEDRØRENDE GNR 228 BNR 96 I OSLO KOMMUNE
Mellom
HESSELBERGS GATE 7, org.nr. 990 998 604, («Grunneier»)
v/ Oslo Og Omegn Boligforvaltning AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Og
Sporveien AS, org. nr. 915 070 434 («Sporveien»),
Økernveien 9, 0653 Oslo

1. Veggfeste

Undertegnede Grunneier, eier og/ eller hjemmelshaver, til gnr 228 bnr 96 i Oslo kommune («Eiendommen»), gir Sporveien rett til å etablere veggfester og/eller endre veggfester for forankring av kontaktledning til sporvogn («tverrtau») på bygningen som skissert på vedlagte tegning, vedlegg 1.

Veggfestene skal forankre isolert syntetisk tverrtau til oppheng av kontaktledning for drift av sporvogn. Det syntetiske tverrtauet er ikke strømførende og er støyisolert.

Skade på bygningen som forårsakes av veggfestene, skal utbedres og bekostes av Sporveien. Grunneier plikter å behandle veggfestene og tverrtauet med aktsomhet, og må ikke iverksette tiltak som kan skade veggfestene eller tverrtauet.

Sporveien skal til enhver tid ha adkomst til veggfestene for inspeksjon, vedlikehold, reparasjon, utskifting med videre.

2. Opphør av rettigheten til veggfestene

Sporveiens rettighet til veggfester gjelder så lenge det er drift eller planlagt drift på sporet. Ved permanent opphør av driften, plikter Sporveien å fjerne veggfestene og sette den berørte fasaden i tilsvarende stand som resten av veggen.

3. Bygningsmessige endringer

Ved bygningsmessige endringer som berører plasseringen av veggfestene, skal Sporveien varsles skriftlig så raskt som mulig. Sporveien plikter å fjerne og/eller endre plasseringen av veggfeste(ne) innen seks uker fra mottak av skriftlig varsel.

Dersom bygningen som veggfestene er forankret til skal rives, har Sporveien rett til å reetablere veggfestene på ny bygning som oppføres på Eiendommen.

4. Strømutkobling

Som nabo til sportraseen, kan arbeider på Eiendommen medføre krav om strømutkobling. Sporveien tilbyr seg å bekoste inntil to strømutkoblinger per år for den til enhver tid eier av Eiendommen.

Ved arbeider på Eiendommen må grunneier melde ifra innen fire uker før arbeidet settes i gang, og må opplyse om omfang og varighet. Sporveien vil da orientere om tiltaket utløser behov for utkobling av strøm.

5. Tinglysing

Sporveien har rett til å tinglyse denne avtalen som en heftelse på gnr 228 bnr 96 i Oslo kommune med Sporveien AS org.nr. 915 070 434 som rettighetshaver.

* * *

For Grunneier:

OSLO, 15.07.2020
Sted/ Dato

Signatur:

JOACHIM STÅLSETT HOLM
HESSELBERGS GATE 7
org.nr. 990 998 604

For Sporveien:

Oslo 3/2-2020
Oslo, Dato

ANDERS RYGH
Sporveien AS
org. nr. 915 070 434

Signatur:

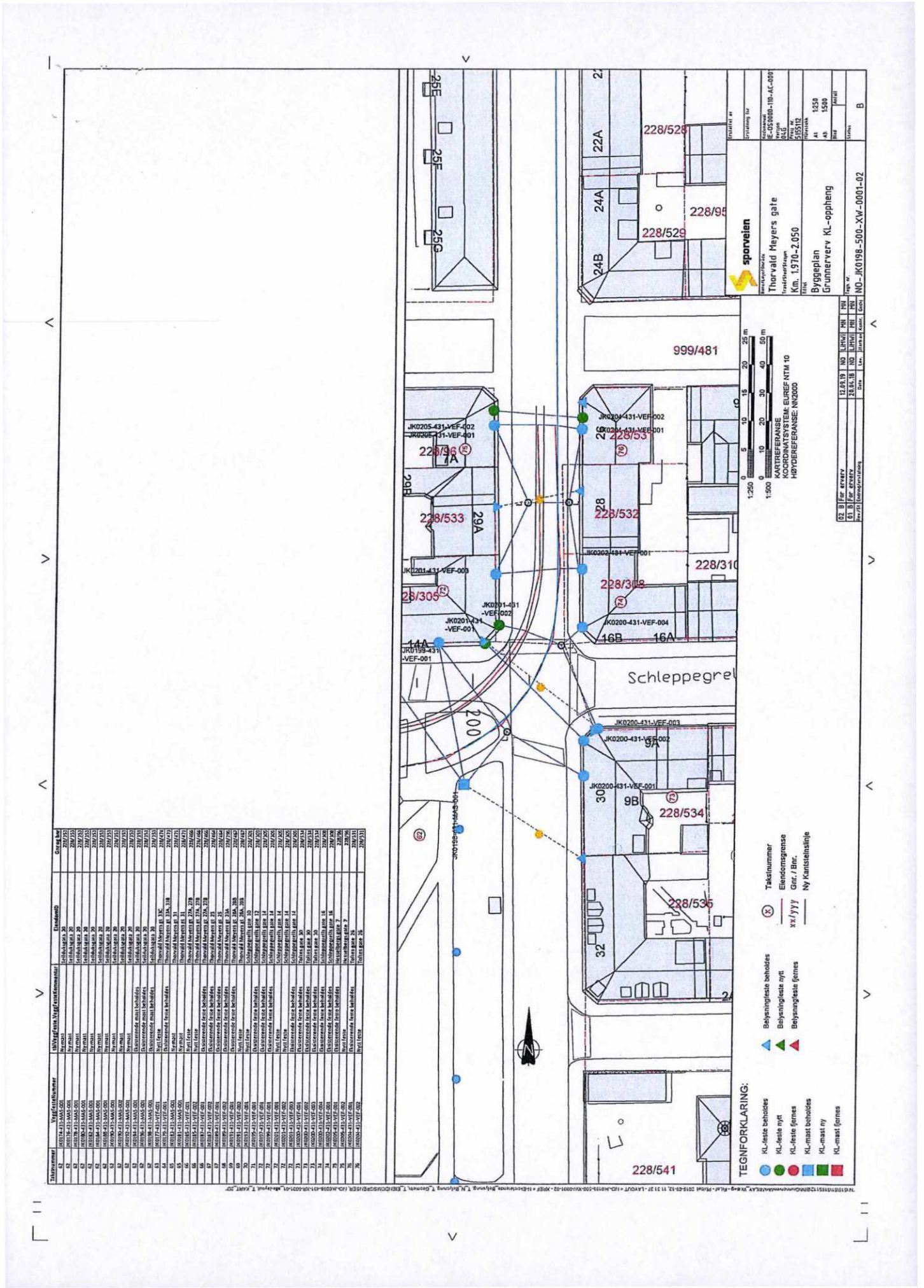
JOACHIM S. HOLM

(NAVN I BLOKKBOKSTAVER)
HESSELBERGS GATE 7
org.nr. 990 998 604

PER HÅVARD SØRSDOEN

Vedlegg:

1. Skisse over Eiendommen


Thorvald Meyers gate
Km. 1.970–2.050
Byggeplan
Grunnervery KL-oppheng
NO-JK0198-500-XW-0001-02
sporveien
TEGNFORKLARING:
KL-feste beholdes
KL-feste nytt
KL-feste fjernes
KL-mast beholdes
KL-mast ny
KL-mast fjernes
Belysningsfeste beholdes
Belysningsfeste nytt
Belysningsfeste fjernes
Taksinummer
Eiendomsgrense
Gnr. / Bnr.
Ny Kantsteinslinje
Schleppegrel
228/528
228/529
228/95
228/53
228/532
228/533
228/310
228/305
228/534
228/535
228/541
999/481

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kjell Kristoffersen/Bjørn Indahl
Osterhaus gate 25

0183 OSLO

Kristoffersen, Kjell
Skausnaret 11 B

1262 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920300375	93/22334

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	9. juni 1993

Arbeidssted : 228/0096 Hesselbergs gate 7
Byggherre : Kjell Kristoffersen/Bjørn Indahl, Osterhaus gate 25 0183 OSLO
Arbeidets art: UTBEDRING AV 14 LEILIGHETER

FERDIGATTEST

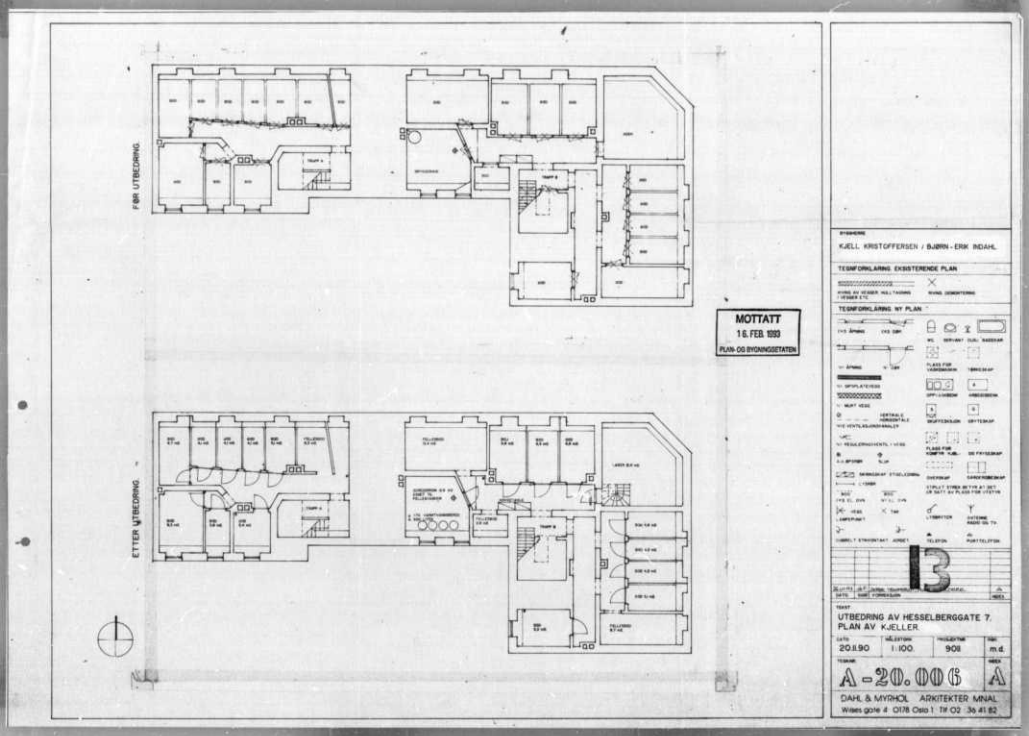
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I



MOTTATT
16. FEB. 1990
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

KJELL KRISTOFFERSEN / BJØRN - ERIK INDAHL

TEGNFORKLARING EKSISTERENDE PLAN

TEGNFORKLARING NY PLAN

13

UTBEDRING AV HESSELBERGGATE 7.
PLAN AV KJELLER

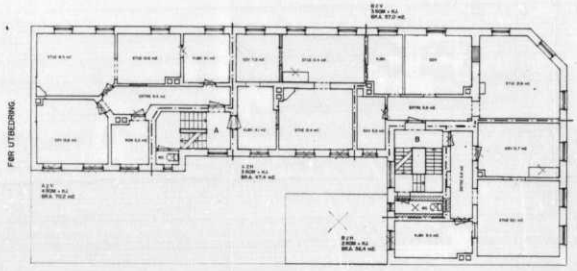
DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	REV.
20.II.90	1:100.	908	m.d.

TEGNNR. A-20.006 A

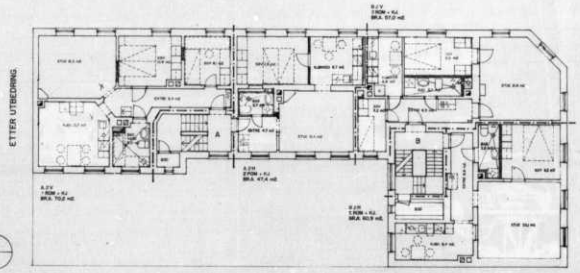
DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL
Wilses gate 4 0178 Oslo 1 Tlf 02 36 41 82

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

FØR UTBEDRING



ETTER UTBEDRING



MOTTATT
16. FEB. 1993
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

BYGNINGS NR.
KJELL KRISTOFFERSEN / BJØRN - ERIK INDAHL

TEGNFORKLARING EKSISTERENDE PLAN

TEGNFORKLARING NY PLAN

15

TEGNET
UTBEDRING AV HESSELBERGGATE 7.
PLAN AV 2. ETASJE.

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	NR.
20.8.90	1:100.	908	m.d.

TEGNNR.
A-20.002
REVIS. C

DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL
Wiels gate 4 0178 Oslo 1 Tlf 02 36 41 82

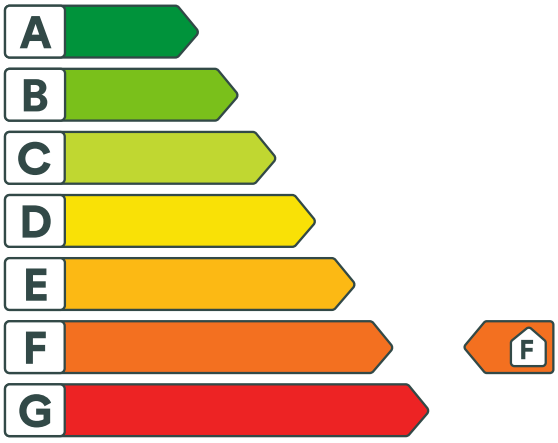
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

enova

Energiattest



Adresse **Hesselbergs gate 7B, 0555 OSLO**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336704**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80570120**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **96**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **274,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **274,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 922 kWh**

Hesselbergs gate 7B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Birkelunden Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

Ringnes Park Fus barnehage (0-6 år... 72 barn	4 min 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Innom Birkelunden	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	8 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	8 min

SPORT

Grünerløkka skole	3 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	5 min
SATS Ringnes Park	3 min
SATS Ila	6 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

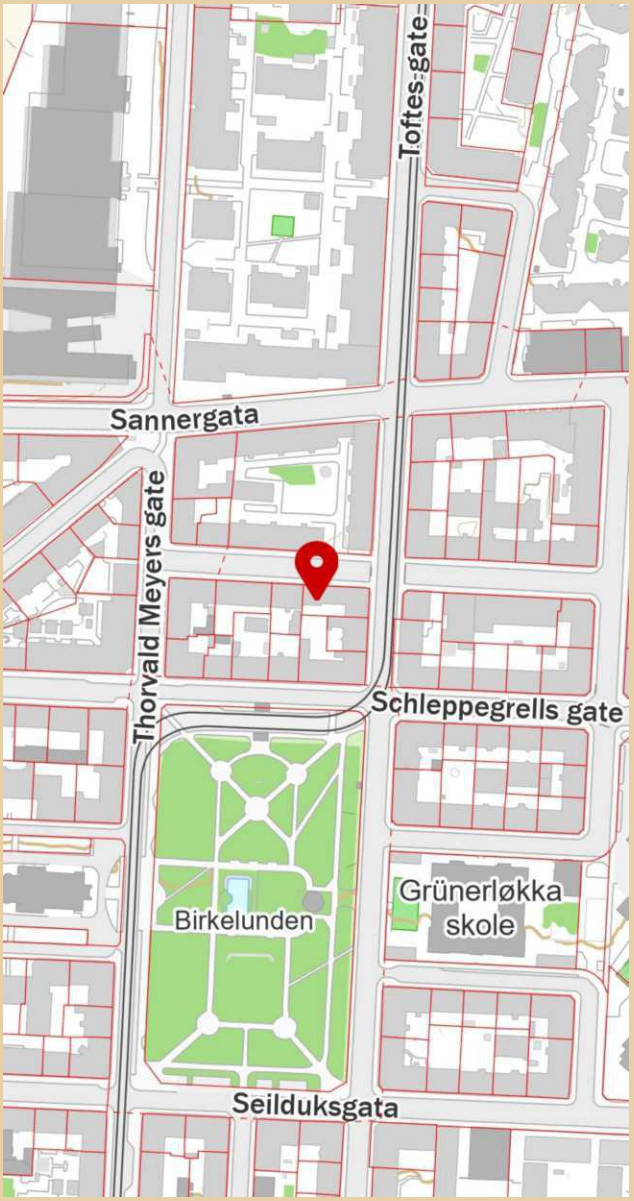
Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

—

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 7 B, 0555 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 96, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260144

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
