PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

# HESSELBERGS GATE 8B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

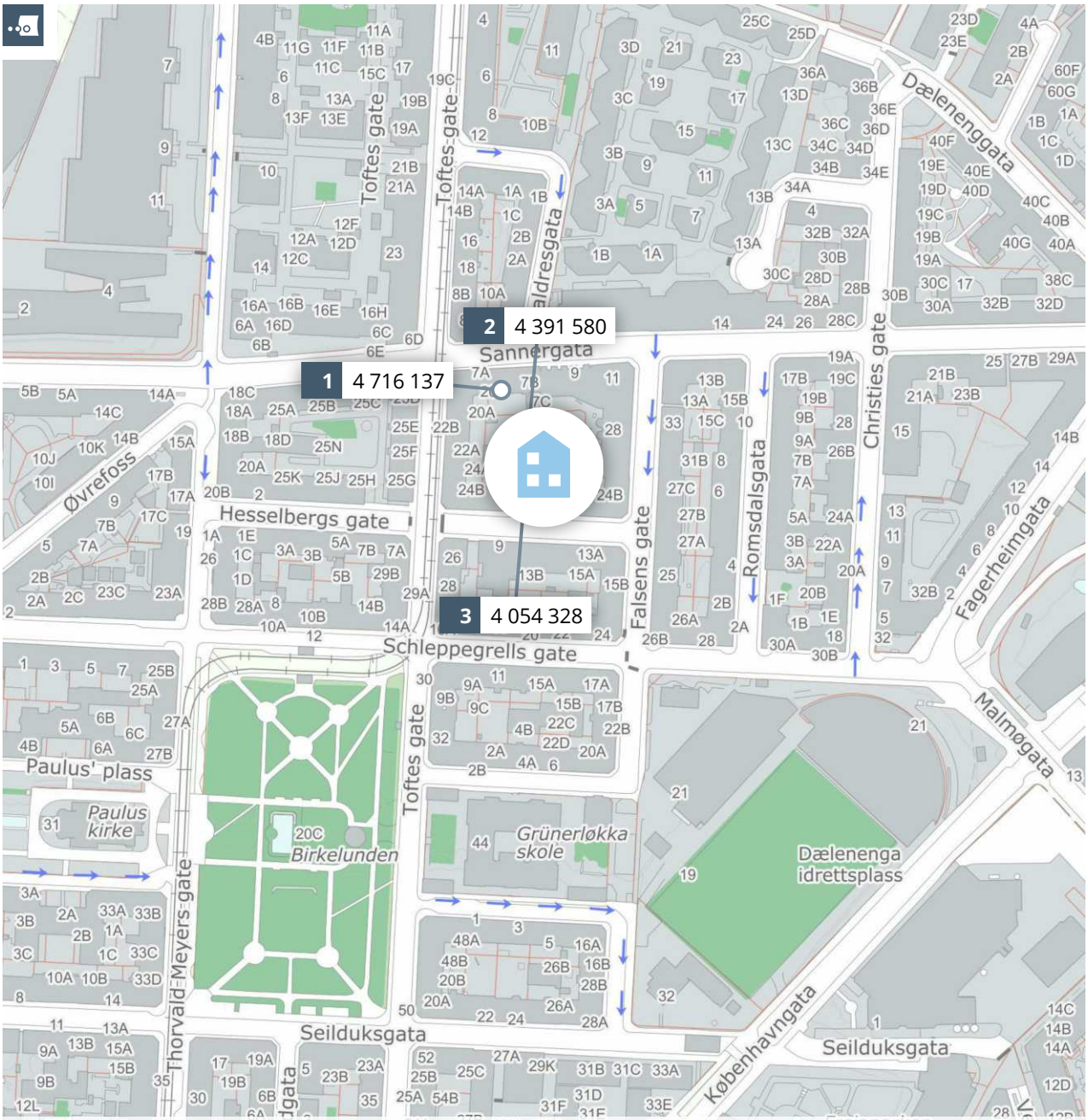
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# HESSELBERGS GATE 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.04.2026

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: Jonas Rønning Sunde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hesselbergs gate 8 B, 0555 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

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

Verdivurdert til

# 4 180 000

| 164 045 | 4 344 045 | 120 668 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 36 m² | 2 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1898 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 020 |
| Formue | 6 585 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Sannergata 7 A<br>31 m² 1898 2. etg 1 sov | 14.01.2026 | 4 390 000 | **4 530 000** | 186 137 | 4 716 137 | **152 133** |
| 2 Hesselbergs gate 8 C<br>34 m² 1898 2. etg 1 sov | 09.10.2025 | 3 950 000 | **4 200 000** | 191 580 | 4 391 580 | **129 164** |
| 3 Hesselbergs gate 8 A<br>32 m² 1898 2. etg 1 sov | 19.06.2025 | 4 000 000 | **3 900 000** | 154 328 | 4 054 328 | **126 698** |

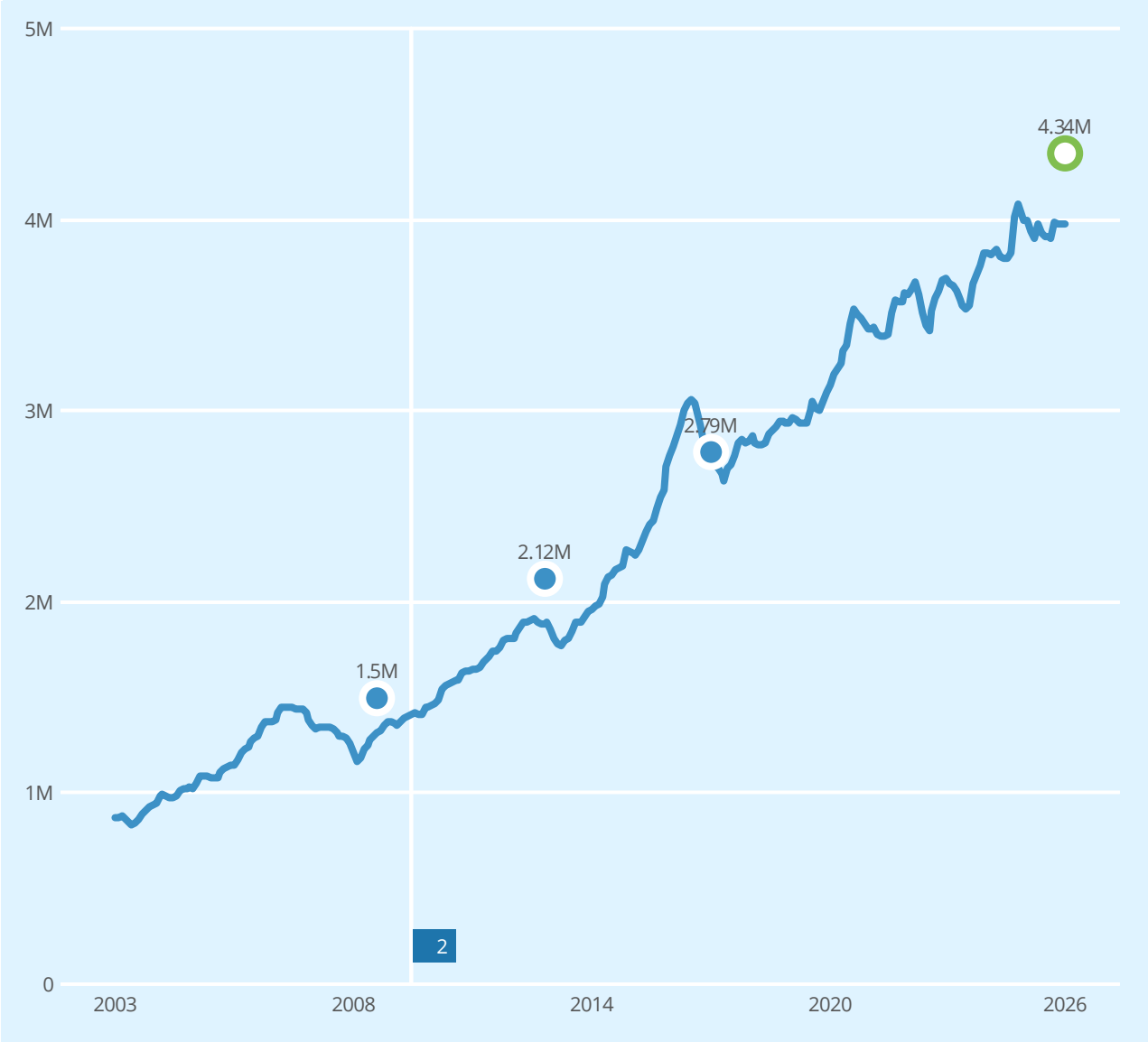
Lekker 1-roms leilighet med muligheter for å gjøre om til 2-roms. Leiligheten ble nylig pusset opp, som avtretting av gulv, ny overflater og nytt kjøkken.
Leiligheten ligger fint til og har en svært sentral beliggenhet.

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




1

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.08.2017 | 31.08.2017 | 29.09.2017 | 2 800 000 | 2 650 000 | 138 278 | 2 788 278 | 3 |
| 16.07.2013 | 25.07.2013 | 19.08.2013 | 1 750 000 | 2 020 000 | 102 284 | 2 122 284 | |
| 29.05.2009 | 09.06.2009 | 21.08.2009 | 1 290 000 | 1 420 000 | 80 000 | 1 500 000 | |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

## Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 13 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

6.6M
6.4M
**6 103 000** Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

## Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5.9M
**5 832 000** Salgspris i snitt
**5 758 000** Prisantydning i snitt
5.7M
5.6M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 2% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**120 668** Hesselbergs gate 8 B
Totalpris 4 344 045

**116 105** Grünerløkka rode 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**108 025** Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hesselbergs gate 8 B, 0555 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 97

Andelsnummer 15

**Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 36 m²**



**Befaringsdato:** 24.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2360 **Eiendomsverdi ref nr:** OW6586

**Foretak:** Bolig Design AS

**Vår ref:** Jonas Sunde PM
Grünerløkka

Norsk takst

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.

# Bolig Design AS

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

**Rapportansvarlig**

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

# 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

Leiligheten er lokalisert i 2. etasje i en leilighetsbyging med 4 etasjer i tilegg til kjeller.
Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med malt teglstein. Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med skifer.

Takhøyde på: 297 cm

Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue med kjøkken
- Bad
- Alkove
- Bod på ca. 2 kvm i fellesareal.

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Tilstand:
Leiligheten er godt vedlikeholdt med kjøkken og overflater fra 2026.
Vinduer fra 2017. Gulvet er nylig rettet opp. Badet har eldre slukløsning med vedlikeholdsbehov.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898**

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje.
Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte.
Taket er også slett, malt.
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Gulvet er rettet opp i 2026. Det ble kun målt mindre høydeforskjeller i etasjeskille som ikke er til sjenanse for normal bruk av boligen.
Innvendig har boligen en glatt dør i finèr.

VÅTROM Gå til side

Bad
Rommet har eldre sluk og membran-løsning, og er overflateoppusset i senere tid (mellom 2007 - 2013 i følge eier).
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Øvre del av vegger har tapetsert utførelse. Det er installert panelovn og lys over speil. Det er mekanisk avtrekk til en felles ventilasjonskanal, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er 20 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket.
Det er cirka 3 mm motfall mot dør på gulvet fra døren og cirka 20 cm ut i rommet. Sluket er utført i stål og er rustent, sluket har ingen synlig klemring eller membran. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje og servant.
Det er ikke fremvist dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran. Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse med overflateoppussingen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra vegg bak dusjnisjen . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har en nedfelt kompositttvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vaskemaskin er plassert i kjøkkeninnredning. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Boligen er utstyrt med en Flexit-kjøkkenventilator som også lager et forsert avtrekk fra badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Hovedvannrør inn til leiligheten i jern.
Stoppekran er lokalisert i kasse på bad.
Det er avløpsrør av støpejern fra bad og plast fra kjøkken.
Kun synlige deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Det er byttet vannlås på baderomsservanten i 2026.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

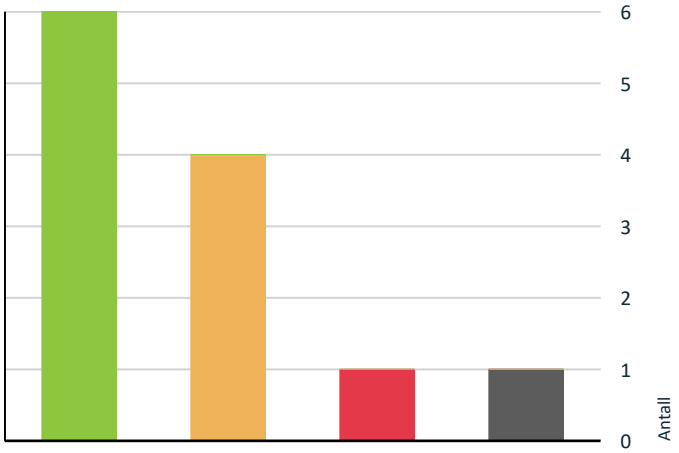
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er bygget og godkjent.

# Sammendrag av boligens tilstand

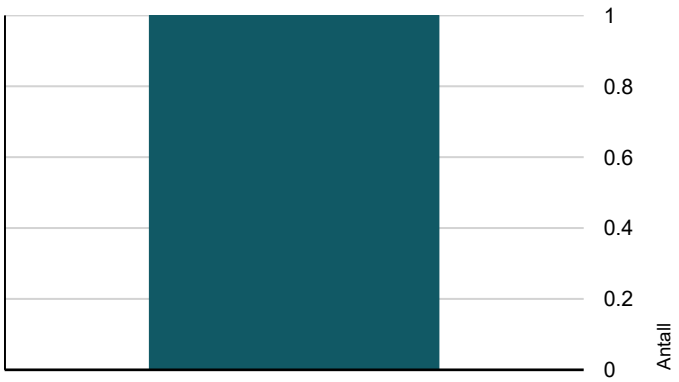
## Fordeling av tilstandsgrader




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.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1898

**Kommentar**
Hentet fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Leilighet i leilighetsbygning fra 1898 med flott bakgård. Leiligheten er pusset opp i senere tid.

**Vedlikehold**
Badet har vedlikeholdsbehov, ellers så er boligen generelt godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**
Brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksslitasje.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**
Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Gulvet er rettet opp i 2026. Det ble kun målt mindre høydeforskjeller i etasjeskille som ikke er til sjenanse for normal bruk av boligen.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendig har boligen en glatt dør i finèr.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist svelling i nedre kant av dørblad på døren inn mot bad.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Døren fungerer med avviket, men vurderes med tilstandsgrad 2 grunnet slitasje.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**
Rommet har eldre sluk og membran-løsning, og er overflateoppusset i senere tid (mellom 2007 - 2013 i følge eier).
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Øvre del av vegger har tapetsert utførelse. Det er installert panelovn og lys over speil. Det er mekanisk avtrekk til en felles ventilasjonskanal, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er 20 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Det er cirka 3 mm motfall mot dør på gulvet fra døren og cirka 20 cm ut i rommet. Sluket er utført i stål og er rustent, sluket har ingen synlig klemring eller membran. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje og servant.
Det er ikke fremvist dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran. Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse med overflateoppussingen.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet vurderes med tilstandsgrad 3 grunnet alder på sluk og tettesjikt. Rommet har en eldre sluk og membranløsning.
Andre avvik:
- Ufagmessig flislegging
- Noe motfall på gulvet 20 cm ut i rommet fra døren
- Silikon er noe ujevnt påført.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og tilstøtende rom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



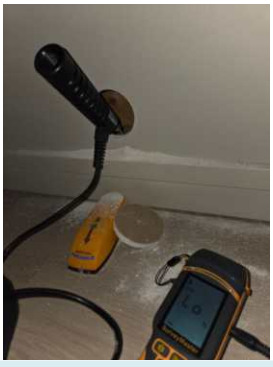


ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra vegg bak dusjnisjen . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt kompositttvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vaskemaskin er plassert i kjøkkeninnredning. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Boligen er utstyrt med en Flexit-kjøkkenventilator som også lager et forsert avtrekk fra badet.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Hovedvannrør inn til leiligheten i jern.
Stoppekran er lokalisert i kasse på bad.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern fra bad og plast fra kjøkken.
Kun synlige deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Det er byttet vannlås på baderomsservanten i 2026.

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

Avløpsrør vurderes med tilstandsgrad 2 grunnet alder på avløpsrør fra badet. Det er tegn til rust på røret.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

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

Boligen har ingen løsning som sikrer tilluft som for eksempel ventiler i vinduer eller yttervegger.

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

Dersom man etablerer tilluftsventiler i vinduer, vil hele boligen få vesentlig bedre ventilasjon.
Dagens løsning har redusert kapasitet uten tilluft.

## TG IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

## 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**

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

**Spørsmål til eier**

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæringer på alt arbeid utført på elektrisk anlegg i regi av nåværende eier.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.**

# Tilstandsrapport



# 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

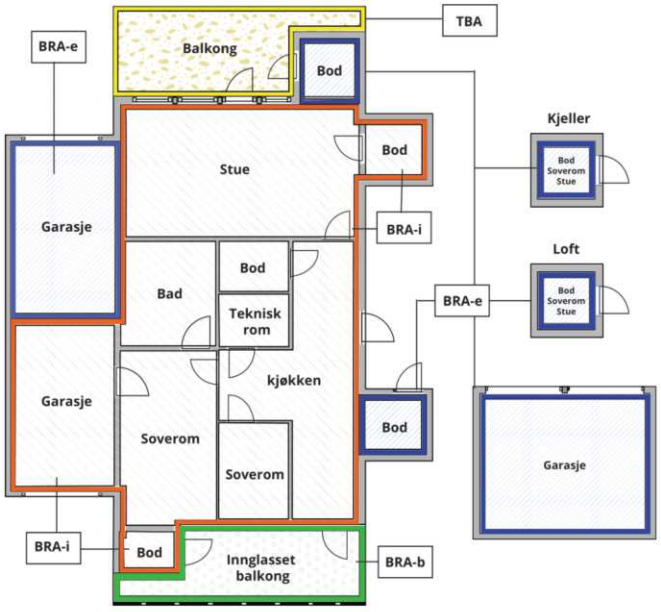
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 36 | 2 | | 38 | |
| **SUM** | **36** | **2** | | | |
| **SUM BRA** | **38** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er bygget og godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:*
- Nytt kjøkken
- Gulvet er rettet opp
- Overflater er pusset opp

Se nærmere omtale i rapporten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.3.2026 | Marius Jonassen | Takstingeniør |
| | Joakim Ringdal | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Hesselbergs gate 8 B

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Hessel 8

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /BORETTSLAGET HESSEL 8 | 893765212 | | | Ringdal Joakim |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
15

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen har en fantastisk intern beliggenhet i rolig blindgate på øvre Grünerløkka. Få meter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes. Meget godt kollektivt tilbud med både trikk og buss, - få meter til nærmeste holdeplass

**Adkomstvei**

Ta Haakon VIIs gate og Rv162 til Nordahl Bruns gate. Fortsett på Nordahl Bruns gate. Ta Frimanns gate til Ullevålsveien. Ta Waldemar Thranes gate og Sannergata til Falsens gate i Grünerløkka. Fortsett på Falsens gate. Kjør til Hesselbergs gate

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Finnes ikke | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 01.04.2026 | |
| 2 | 01.04.2026 | - Nytt bilde av bad og kjøkken<br>- Samsvarserklæringer mottatt<br>- Ny vannlås på servant bad |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Grünerløkka |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 302260010 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Joakim Ringdal |

| Gateadresse |
| --- |
| Hesselbergs gate 8B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0555 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260010

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved bygging av naboblokken har det dukket opp noen sprekker i mur diverse steder i boligens fellesarealer. Grunnet byggets alder er skjeve gulv jevnt over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har vært installert nytt lampepunkt og bytte av 3 stikkontaker i stue. kobling av nytt kjøkken inkl ny komfyrvakt i 2026.

Arbeid utført av: Ymro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260010

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det oppsto sommeren 2025 vannlekasje i leilighetens kjøkken som førte til skade på gulv, naboens gulv og taket til leilighet under. Via borettslagets forsikringsselskap, og deres leverandør Recover, ble det høsten 2025 utført riving og tørking av gulv. Vinter 25/26 ble nytt gulv lagt av eiers leverandør, Ymro AS.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var i 2022 eller 2023 meldt om mus i kjeller ved bodene. Dette ble håndtert av styret ved Pelias som leverandør. Ikke hørt om problemet siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260010

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302260010

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Joakim Ringdal | 0844ee29ecd95065678cf 1a81cff43b4eaae94e3 | 24.02.2026 13:31:42 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 302260010

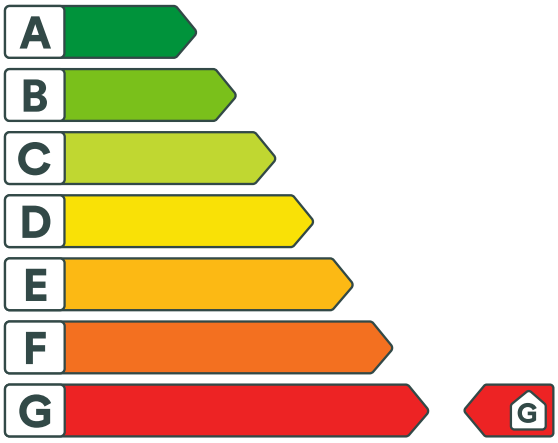
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hesselbergs gate 8B, 0555 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**17.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-260556** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80570139** |
| Gårdsnummer<br>**228** | Bruksnummer<br>**97** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## 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<br>**1898** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**36,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**36,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**333,65 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**333,65 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**12 011 kWh** |

# Hesselbergs gate 8B, 0555 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Hesselbergs gate 8B, 0555 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Rodeløkka
Frontline Grünerløkka AS
Gøteborggata 8
0566 OSLO

Att: Jonas Sunde

Oslo, 23.02.2026

**Deres ref: 302260010**
**Vår ref: 415-1-15**
**Eiendommens navn: Borettslaget Hessel 8**
**gnr 228 bnr 97 i OSLO kommune**
**Adresse: Hesselbergs gate 8 B, 0555 OSLO**
**Org. nr.: 893765212**
**Selger: Ringdal, Joakim**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 95030729

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 0,00 |

Månedlige kostnader:

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

Lån:
Lån nr 1636.54.84051 i DNB
Bank med flytende nominell rente 6,55 % p.a.
Restgjeld pr. 23.02.26 er kr 5 763 494,-.
Lånet innfris i 2036.

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

Ligningstall pr. 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 6 585,00
Andel gjeld: kr 164 045,00

Andelsbrev nr.: 15 pålydende kr 5 000,00
Leilighet nr. 15
Bolignr.: H0201

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

| | |
|---|---|
| Opplysningsgebyr | Se www.infoland.no |
| Eierskiftegebyr (betales av selger) | kr 6 725,- inkl. mva |

Gebyrene blir fakturert.

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

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

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

Borettslaget har frivillig felles vaskeriordning som koster kr 500,- i halvåret.
Kontakt styret eller forretningsfører for mer info.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styret

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS




# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# Til andelseiere i Borettslaget Hessel 8

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

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

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

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

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

Vel møtt!

---

**FULLMAKT**

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

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

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

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

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hessel 8

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

## Konstituering

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

## Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 06.03.2025
på vegne av styret i Borettslaget Hessel 8

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

**Vedlegg**

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

## 1. STYRET

**Styret har i perioden bestått av:**

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

## 2. GENERELT

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Sameiets revisor er BDO AS.

## 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 32 seksjoner.

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

**Forsikring**

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36231025.

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

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

**HMS**

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

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

## 4. EIERSKIFTER
3 seksjoner har skiftet eier i 2024.

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

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

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

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

## 6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

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

*Fortsetter neste side.*

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

## 7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

### Årsregnskapet 2024

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

### Budsjett 2025

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

Oslo, den 3.3.25
**Styret i Borettslaget Hessel 8**

# Resultatregnskap

## Borettslaget Hessel 8

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

# Balanse

## Borettslaget Hessel 8

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

OSLO, 31.12.2024
Styret for Borettslaget Hessel 8

| | | |
|---|---|---|
| Håkon Aulie | Thea Thunshelle | Hilde Juven Gjærde |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 1 Regsnskapsprinsipp

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

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

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

## Note 2 Andre inntekter

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

## Note 3 Personalkostnader

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

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

## Note 4 Vedlikehold

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

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

## Note 5 Driftskostnader

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

## Note 6 Honorarer

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

## Note 7 Andre kostnader

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

## Note 8 Finanskostnader

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

## Note 9 Bygninger og tomt

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

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

## Note 10 Andre fordringer

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

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

## Note 11 Bankinnskudd

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

## Note 12 Egenkapital

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

## Note 13 Langsiktig gjeld

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

**Note Disponible midler**

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Borettslaget Hessel 8

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hessel 8.

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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



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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

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

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

**Styrets innstilling:**

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

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

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

**Forslag til vedtak:**

Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten

**Styrets innstilling:**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

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

**Styrets innstilling:**

Styret innstiller på vedtak av forslaget.

# Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2025

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

# Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2025

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

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

**Bakgrunn for sak:**

Styreleder er på valg.

# PROTOKOLL

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

## Konstituering

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

Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

## Følgende saker ble behandlet

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

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

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

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

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

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

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

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

**5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader**

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

**6. Valg**

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

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valg enstemmig.

**********

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

*Oslo 18. mars 2025*

**Sigurd Holte Sandvik**
møteleder

**Hilde Juven Gjærde**
andelseier



# TILBUD FORMIDLING AV EKSTERN STYRELEDER

BORETTSLAGET HESSEL 8

FORENKLER STYRETS HVERDAG
OG
ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

## Fordeler med styreleder formidlet av oss

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

## BORETTSLAGET HESSEL 8

### Pristilbud formidling av ekstern styreleder

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






# Pristilbud fortsetter

Samarbeidshonoraret

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

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

# Timerammeverk for ekstern styreleder

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

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

Timerammeverket gjenspeiler forventet tidsbruk for et normalt driftsår.

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

## Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS


Heidi Sønsthagen

*Statsautorisert revisor*

Telefon: 97 56 05 37

E-post: heidi@styreledercompagniet.no

# PROTOKOLL

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

## Konstituering

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

Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

## Følgende saker ble behandlet

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

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

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

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

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

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

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

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

**5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader**

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

**6. Valg**

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

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valg enstemmig.

**********

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

*Oslo 18. mars 2025*

**Sigurd Holte Sandvik**
møteleder

**Hilde Juven Gjærde**
andelseier

# VEDTEKTER

# FOR

# BORETTSLAGET HESSEL 8

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

## § 1. Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Hessel ( med forretningskontor i Oslo.

## § 2. Lagets formål

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

## § 3. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 4. Overføring av andeler

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

## § 5. Overlatelse av bruken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 6. Bruksrett

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

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

## § 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

## § 8. Styret

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

   Generalforsamlingen velger styret.

2. Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

## § 9. Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Styret kan gi prokura.

**§ 10. Generalforsamlingen**

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

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

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

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

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

6. Generalforsamlingen innkalles av styret.

## § 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1. På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

    2. Årsberetning fra styret.

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

    4. Godgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer.

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

2. Revisors beretning skal alltid leses opp.

## §. 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

## § 13. Forretningsførsel

1. Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

## § 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

## § 15. Revisjon

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

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

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

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

4. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

## § 16. Oppløsning

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

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

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

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

## §. 17. Vedtektsendring

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

NBBL-dok nr. 2.06
Sist endret 18.12.2012

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

# ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET HESSEL

SIST ENDRET 29.05.2018

## 1. Formål og omfang

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

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

Natt defineres som tidsrommet mellom 2300-0700

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

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

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

## 4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

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

Fellesarealer skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

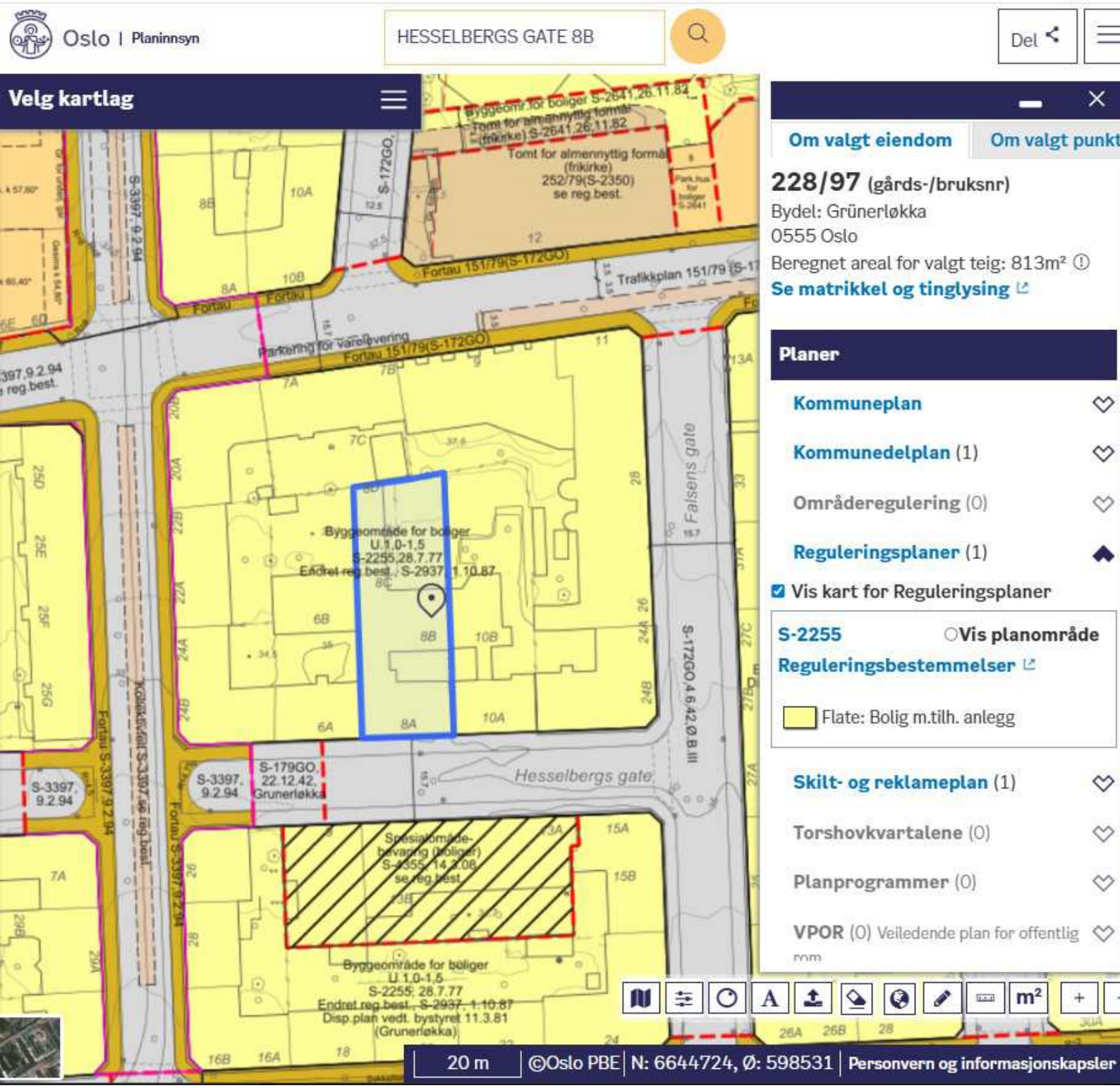
## 6. Andre bestemmelser

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

## 7. Brudd på ordensreglene

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

Styret kan kontaktes på hesselbergsgate8@gmail.com


Oslo | Planinnsyn
HESSELBERGS GATE 8B
Del
Velg kartlag
Om valgt eiendom
Om valgt punkt
228/97 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Grünerløkka
0555 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 813m²
Se matrikkel og tinglysing
Planer
Kommuneplan
Kommunedelplan (1)
Områderegulering (0)
Reguleringsplaner (1)
Vis kart for Reguleringsplaner
S-2255
Vis planområde
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Skilt- og reklameplan (1)
Torshovkvartalene (0)
Planprogrammer (0)
VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg best. S-2937. 1.10.87
Hesselbergs gate
Falsens gate
Fortau 151/79(S-172GO)
Parkering for varelevering
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)
20 m
©Oslo PBE
N: 6644724, Ø: 598531
Personvern og informasjonskapsler

Oslo | Planinnsyn

Søk på adresse, gnr./bnr., plannr. eller saksnr.

## Arealformål

Plankartet viser hva som kan bygges hvor (de ulike formålene).

Les mer

### Tegnforklaring

**Bebyggelse og anlegg**

Bebyggelse og anlegg (nåværende)

Bebyggelse og anlegg (fremtidig)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Eksisterende bane

Eksisterende havn

Fremtidig havn

Fremtidig kollektivknutepunkt

**Grønnstruktur**

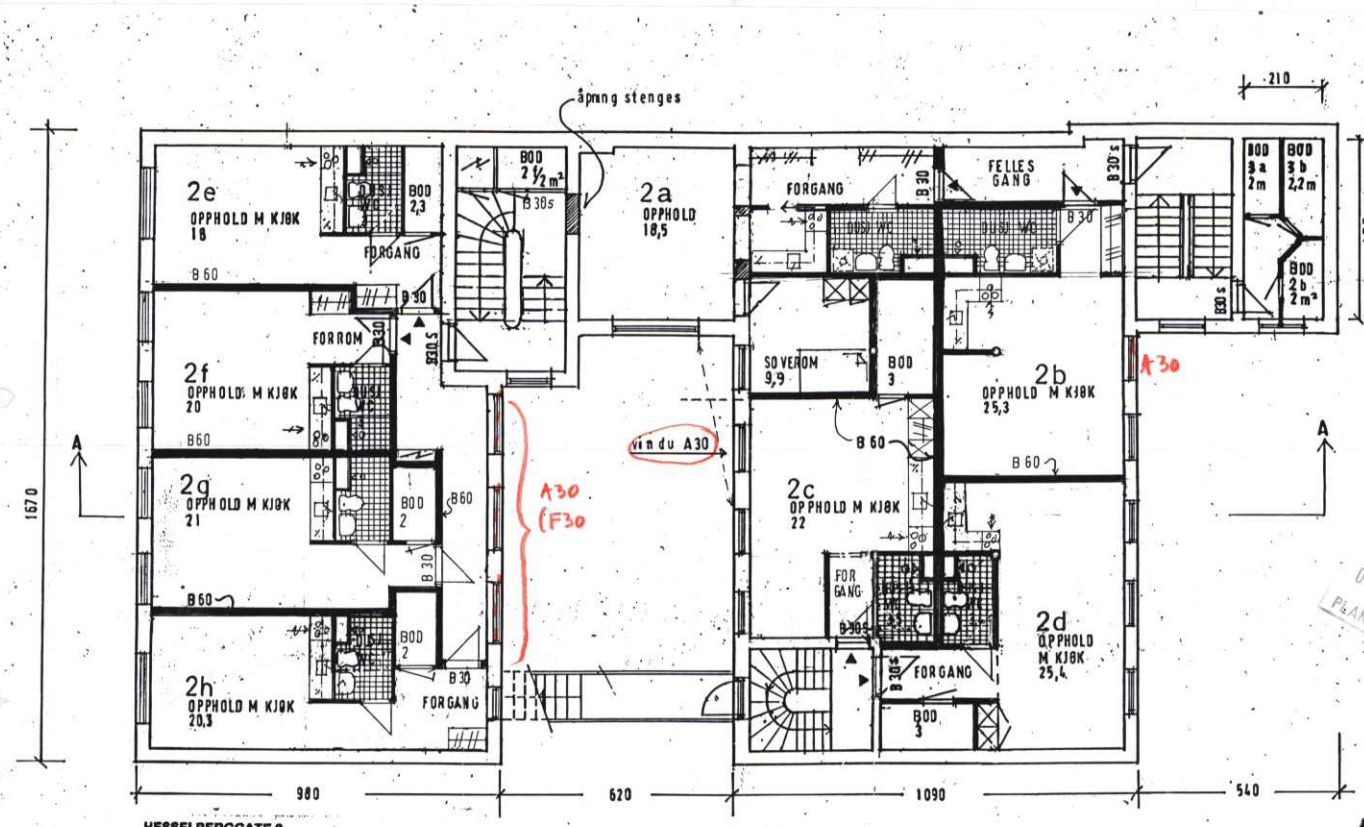
Eksisterende grøntstruktur

Fremtidig grøntstruktur

**Forsvaret**

Forsvaret






**HESSELBERGGATE 8**
**INNREDNING AV SMÅLEILIGHETER/HYBLER I**
**2 ETASJE ( SUMN BRUKSAREAL 2 ET = 328 m2 )**
**areal for sportsbod ikke medtatt i**
**bruksarealet for boenhetene**

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

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

**BODER FOR ENHET 2a OG 2b SE PLAN FOR 1 ETASJE**

**17**

MOTTATT
05. OKT. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

| | | |
|---|---|---|
| HESSELBERGS GATE 8<br>INNREDNING MED NYE BOENHETER | DATO | 20.09.94 |
| | MÅL | 1:100 |
| TEGNING OMFATTER<br>PLAN ANDRE ETASJE -etter ombygging | TEGN.NR | 4.04 |
| GUNNAR EIDE'S ARKITEKTFIRMA A/S INKOGNITOGT 12 0258 OSLO tlf/fax 22 44 44 76 | sign. | RIUL |

# Hesselbergs gate 8B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sannergata | 2 min |
| Meny Ringnes Park | 2 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

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

## SPORT

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

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

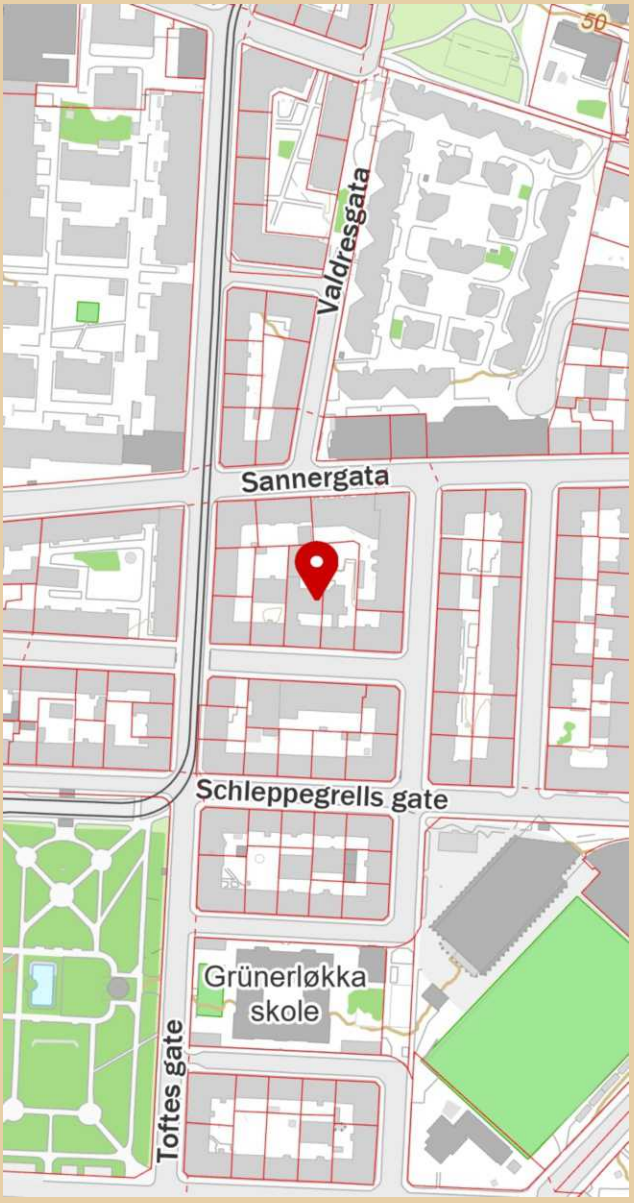
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Hesselbergs gate 8B, 0555 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 97, andelsnr. 15 i BORETTSLAGET HESSEL 8 , Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
302260010


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Grünerløkka

**Saksbehandler:** Jonas Rønning Sunde

**Telefon / Mobil:** 22 19 92 00 / 404 57 838

**E-post:** jonas.sunde@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.

---