NORDVIK

Hesselbergs gate 8A

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Hesselbergs gate 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Egenerklæringsskjema
36	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.11.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og stilren 2-roms med god takhøyde på 2,94 m og attraktiv beliggenhet - Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 369 502,-**
Fellesgjeld	**168 412,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 059,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Hesselbergs gate 8A! En lys og sjarmerende 2-roms med attraktiv beliggenhet på Grünerløkka. Leiligheten ligger i 2.etasje og har en gjennomgående planløsning med store vindusflater og god takhøyde.

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet med rolig gårdsrom på en side og blindgate på andre siden av leiligheten. Her bor du med kort vei til grøntområder, butikker, restauranter, kaféer og et godt kollektivtilbud.

- Gjennomgående planløsning
- God takhøyde på opptil 2,94 meter
- Bad og kjøkken oppgradert i 2025
- Nytt gulv i 2025
- Varmtvann og internett inkl. i FK
- Vinduer fra 2017
- Bod i felles trappeløp
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- Hyggelig bakgård

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 3 kvm

Hesselbergs gate 8A
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




















LES DÉBUTANTS



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0523/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hesselbergs gate 8A, 0555 OSLO
Gnr 228, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Hessel 8 Borettslaget, org.nr. 893765212

Selger
Siri Børset Solstad

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
168 412,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 368 412,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 369 502,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 379 002,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i felles trappeløp
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder gang, soverom, bad og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i felles trappeløp på 3 kvm.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Før min eiertid: Ifølge tidligere eier og takst ble badet pusset opp i 2009. Jeg har ikke dokumentasjon pådette arbeidet og kjenner ikke til hvem som utførte det. Tidligere eier opplyste at de ikke hadde opplevd problemer med badet. I min eiertid (høsten 2026): Badet ble delvis renovert som egeninnsats av meg og min far som ikke ikke er faglært, men har erfaring fra flere oppussingsprosjekter. Bakgrunnen var at eksisterende mosaikkfliser på gulvet var ujevnt lagt. Microsement ble lagt på gulvet oppå eksisterende fliser og på kassen rundt sisternen. Nytt servantskap ble montert. Eksisterende blandebatteri ble gjenbrukt, og det ble lagt nytt avløpsrør fra servanten inne i skapet. Ny slukrist ble lagt oppå den gamle. Før arbeidet startet ble det bekreftet at det var membran i sluket, og det var ingen tegn til lekkasje fra badet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Før min eiertid: Tidligere eier beskrev at takst fra eieren før identifiserte avvik på utførelse av sluket. Ifølge tidligere eier fungerte sluket fint, og ble derfor ikke utbedret. | I min eiertid (høsten 2026): Høsten 2026 ble det lagt en ny slukrist oppå den eksisterende. Før arbeidet startet ble det bekreftet at det var membran i sluket, og det var ingen tegn til lekkasje fra badet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) har borettslaget utført fasadereparasjon, arbeider på tak og piper og satt inn nye vinduer. Jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidene, eller om det finnes mer dokumentasjon enn dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I min eiertid (høsten 2025): Det ble fjernet 5 cm utforing med isolasjon og plast fra betongvegger i stue, kjøkken og soverom. Det skjulte elektriske anlegget som lå i utforingen, ble fjernet samtidig. Deretter ble det lagt opp nytt åpent anlegg i stue og soverom. Dette er en enkel elektrisk installasjon og hvor det kun er strukket ledninger og skrudd opp nye stikkontakter. Arbeidet ble utført av min far, som ikke er faglært, men har erfaring fra flere oppussingsprosjekter.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I min eiertid (høsten 2026): Nytt servantskap ble montert på badet, og det ble lagt nytt avløpsrør fra servanten inne i skapet. Eksisterende blandebatteri ble gjenbrukt. Det ble lagt ny slukrist. Ifølge salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) monterte borettslaget i 2024 avleser på vannmåleren og stoppekran på hovedvanninntaket i kjelleren. Jeg har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeidet, men vil tro dette var av faglært.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av degeller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Før min eiertid: I egenerklæringen fra tidligere eier står det at det eieren før dem, på et tidspunkt er laget et soverom i boligen. Tidliger eier vet ikke hva det var før det, og det foreligger ingen dokumentasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Høsten 2025: Vegger: 5 cm innvendig utforing med plast, isolasjon og panel ble fjernet fra murveggene i stue, kjøkken og soverom. Eksisterende murpuss ble deretter sparklet og malt. Formålet var å fjerne panel samt at murveggen trenger luft, og for å unngå fukt bør den ikke være tildekket av plast og isolasjon. En sprekk i murveggen ved ventilen i hjørnet av stua ble limt og sparklet. Gulv: Laminat og underliggende eikeparkett ble fjernet i stue, kjøkken, soverom og gang. Det ble lagt behandlet furugulv på underlagspapp, skrudd fast i undergulvet. Kjøkken: Høyskap og kjøleskap ble fjernet, og stekeovnen ble flyttet under platetoppen. Det ble satt nye håndtak på eksisterende fronter, og lagt store fliser oppå de gamle flisene over benken. Det ble montert nye lys under overskapene. Det ble bygget en kjøkkenøy og plassert kjøleskuff under. Øya er ikke fastmontert. Det foreligger ingen fakturaer fra håndverkere, siden arbeidet er utført som egeninnsats.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ifølge forrige eiers egenerklæring (2025) påviste

takst fra eieren før dem avvik ved utførelsen av sluket. Høsten 2026 ble gulvet og kassen rundt sisternen dekket med microsement, og det ble lagt ny slukrist oppå den gamle (se spørsmål om arbeid på bad). Jeg har ikke opplevd lekkasje, lukt eller andre problemer med badet i min eiertid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Fasade har noen sprekker, avskallinger og parter som trenger maling.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjennskap om feil, men tidligere tilstandsrapport beskriver manglende samsvarserklæring, samt at det er et eldre elektrisk anlegg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Høsten 2025 ble en sprekk i murveggen ved ventilen i hjørnet av stua limt og sparklet. Tilstandsrapporten fra forrige salg målte noen høydeforskjeller.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Observert et sølvkre ved noen få sjeldne anledninger. Ikke observert etter badet ble oppgradert. Borettslaget har trolig harr skadedyrkontroll i 2024 og 2025. Jeg kjenner ikke til hva dette gjaldt.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Tilstandsrapporten fra forrige salg ga TG2 på ventilasjonen. Leiligheten har naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler, og avtrekk via sjakt fra bad og kjøkken. Jeg har ikke opplevd noen problemer, eller andre utfordringer knyttet til ventilasjon.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave i 2025, måling foretatt 02.06.2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Ifølge salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) ble gitt midlertidig brukstillatelse 29.05.1996 da lokalene ble gjort om fra fabrikk til leiligheter, samt at kommunen ikke lenger utsteder ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1998.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) listet blant annet disse sakene i området: bruksendring i Sannergata 11, rehabilitering etter brann i Romsdalsgata 10, Dælenenga flerbrukshall og fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate–Toftes gate. Jeg kjenner ikke til status for disse i dag, eller til andre planer. Ikke vært noen merkbare endringer i min botid. Videre er bygningen er verneverdig. E-post 05.11.2026: Styret har vedtatt en økning på 15 % i budsjettet for 2027 som gjelder felleskostnader, og ikke ikke kapital- og internettkostnader. Dette er bl.a. knyttet til et brannsikringsprosjekt og vaktmestertjenester.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Ifølge salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) er tidligere bod i dag brukt som entré, og det er etablert et soverom i tidligere forgang. Salgsoppgaven opplyser at dagens entré er byggemeldt som bod, og at varig opphold ikke er bruksendret, omsøkt eller godkjent av kommunen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til at det er vedtatt konkrete tiltak.

Samsvarserklæring:
Det fremgår tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller. Nye overflater i og deler av kjøkken ble modernisert i 2025. Modernisert deler av overflater til bad i 2026. Selve bade er fra 2009. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,94m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,93m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom: Bad - Fallforhold
- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
- bruksvann blir stående på gulvet etter bruk (TG 2)

Vinduer og dører - åpninger/sprekker i omramming/innsetningsdetaljer (TG 2)
- vindu stue tar i karm. (TG 2)

Kjøkken - Overflater og innredning - mindre fuktsvelling i noen av frontene og benkeplate. (TG 2)
- det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper. (TG 2)

Kjøkken - Avtrekk - redusert effekt (TG 2)

Avløpsrør - avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Vannledninger - stoppekranen er treg eller vanskelig å betjene (åpne/stenge) (TG 2)
- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Skadedyr og fuktkrevende insekter - eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter (TG 2)

Ventilasjon - oppholdsrom uten tilluft (TG 2)

Våtrom: Bad - Overflater - riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
- misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2)
- mindre riss i overflate himling (kun av kosmetisk karakter). (TG 2)
- avflassing av maling i underkant av dørblad. (TG 2)

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2)
- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr - ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
- tregheter i flusheknapp til sisterne. (TG 2)

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom: Bad - Fallforhold
- fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk (TG 3

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Felles kjeller. Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert

Innbo og løsøre
Stekeovn og opvaskmaskin følger med handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Varmovn i stuen (montert under vinduet)
- Wifi-ruter i gangen
- Speil i stue og samtlige bilder
- Gardiner (gjelder ikke gardinskinne)
- Samtlige lamper (unntatt lys montert under overskap på kjøkkenet)
- Løse kurver/esker/bokser ifm. garderobe/oppbevaring/skjenk
- Kjøleskuff (Kjøkkenøy med kjøleskuff er ikke fastmontert. Kjøkkenøy uten kjøleskuff medfølger)
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 424 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 059,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, bredbånd, trappevask, m.m.

Herav:
Felleskostnader: 1.942,-
Kapitalkostnader: 1.928,-
Internett: 189,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, alarm, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 938 165,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 752 659,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 32 andeler. Borettslaget Hessel 8 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 893765212. Borettslaget gikk over til Solibo som forretningsfører etter 30.06.26.

Opplysninger fra styret pr. 05.11.2026:
Styret har nå vedtatt budsjett for 2027. Det meste av kostnader går opp, samtidig jobber styret med et større brannsikringsprosjekt. På bakgrunn av dette ser vi nødvendigheten av å sette opp felleskostnadene med 15%. Husk at dette kun gjelder felleskostnader, og ikke kapital- og internettkostnader.

Styret har inngått avtale med Driftshjelp AS om vaktmestertjenester til borettslaget. Vaktmester vil sørge for at fellesareal holder ryddige og presentable. Vaktmester har myndighet til å fjerne private eiendeler i fellesareal.

Brannsikring
Som nevnt har vi et større brannsikringsprosjekt pågående. Vi har nylig fått et nytt anlegg for fellesareal, og planlegger nå for utvidelse til den enkelte leilighet. Dette vil gå i etapper, og finansieres med felleskostnader og ikke økt lån.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 168 412,-pr. 04.11.2026

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.54.84051
Nominell rente (flyt): 6,05 %
Innfrielsesår: 2036
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.11.2026: 5 490 234 kr
Andel av saldo: 168 412 kr
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 341,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 111 477, mot et budsjettert overskudd på kr 385 710,-. Styret gjennomførte et større vedlikeholdsprosjekt for brannsikring i 2025 som skapte den store differansen mellom resultat og budsjett.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 95030729

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger meget sentralt på beste Grünerløkka. Her bugner det av servicetilbud og kollektivtilbud, så vel som flotte parkområder og gode treningstilbud i umiddelbar nærhet.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatekaféer, markeder og små nisjeforretninger. På Ringnes Park finner du blant annet Meny med ferskvaredisk, Jernia, Mester Grønn, restauranter, frisør og populære Ringen Kino. Flere matforretninger finnes også rett i nærheten. Her er det verdt å nevnte Godt brød som åpner allerede kl. 07:00 hvor du kan få kjøpt ferskt brød og bakst, samt COOP like i nærheten.

Langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren; Dansens Hus med bar og uteservering, Mathallen BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ og flere andre serveringssteder.

På Grünerløkka finnes også mange parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen. I tillegg er det kort vei til Botanisk hage som er en levende samling av over 4,500 planteslag fra hele verden.

For de treningsglade finnes i tillegg til parkene, idylliske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre er også i nærheten, SATS Ringnes Park og Schous Plass, hvor de også tilbyr et bredt Yoga tilbud, et perfekt sted å starte dagen. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området.

Nærområdet byr på et bredt kollektivtilbud, du finner trikkestoppet Birkelunden (11,12 og 18) og bussholdeplassen Birkelunden (30) i umiddelbar nærhet. I tillegg er det kun få minutters gange til bussholdeplassen Sannergata (21 og flybuss). Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Tannlegehøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høyskole og kun en trikketur unna BI, UiO og Oslo Met.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse for innredning boenheter ble gitt 29.05.1996 i forbindelse med omgjøring av lokalene fra forretningsbygg til boligformål. Byggesaken ble henlagt uten ferdigattest 26.02.2010. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke originale byggetegninger. Det foreligger byggetegninger for innredning boenheter datert 1995. Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens entré er på godkjente byggetegninger oppført som bod, og er dermed ikke godkjent for varig opphold. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra bod/kott til rom for varig opphold er søknadspliktig. Videre er deler av rommet som på godkjente byggetegninger er beskrevet som forgang, i dag omgjort til soverom. Inngangspartiet er også endret, slik at dagens inngangsdør er plassert der det tidligere var bod. Rommene er beskrevet etter dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer datert 22.11.2017. Videre foreligger et attestert ekspedisjonsdokument for oppføring av fabrikk og et attestert ekspedisjonsdokument for varehus datert 30.12.1898.Det foreligger et attestert ekspedisjonsdokument for påbygg datert 1920.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Saksnummer: 202315257

Pågående byggesaker:
Toftes gate 20 A-B - innsetting av nye vinduer. Saksnummer: 202522219
Sannergata 7 A-B - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202512308
Hesselbergs gate 9 - bruksendring fra næring til bolig og etablering av terrasse. Saksnummer: 202508158
Hesselbergs gate 9 - bruksendring av 2. etasje til bolig. Saksnummer: 202508141
Schleppegrells gate 18 - bruksendring fra portrom til bod og innlemming til bolig. Saksnummer: 202611678
Toftes gate 29 B - bruksendring av areal til bolig. Saksnummer: 202607578
Toftes gate 25 H-K - oppføring av balkong. Saksnummer: 202509283
Toftes gate 25 A-K - omlegging av tak. Saksnummer: 202607328
Sannergata 6B - forhåndskonferanse - fasadeendring. Saksnummer: 202612170

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/228/97:
01.09.1938 - Dokumentnr: 405137 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. lagerskur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

07.11.1896 - Dokumentnr: 900319 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVN 1B - UTGÅTT

22.06.2000 - Dokumentnr: 35611 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:527 Snr:16
Gårdsromserklæring
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Bolig- og
eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2002 - Dokumentnr: 18041 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:529
Gårdsromserklæring innhe. best. ob bruk av uteareal
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms - og byfornyelsesetaten

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent

med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-

Samlet skal selger betale kr. 109 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. november 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hesselbergs gate 8A

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole		15 min

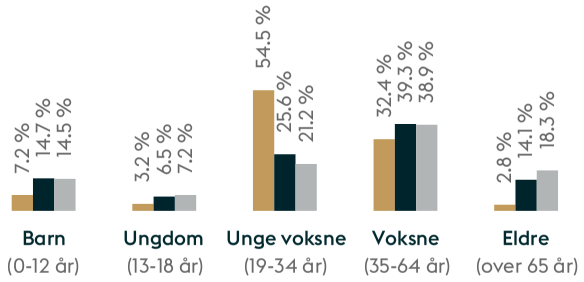
Offentlig transport

Birkelunden	Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-6 å...	54 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	72 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (1-...	67 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	3 min
Dælenengen ballbane	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	5 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Siri Børset Solstad	9578-5995-4-2539469	2026-11-05 14:23:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. nov. 2026

Oppdragsnummer
5-0523/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hesselbergs gate 8A, 0555 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Siri Solstad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 45386460
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Før min eiertid: Ifølge tidligere eier og takst ble badet pusset opp i 2009. Jeg har ikke dokumentasjon på dette arbeidet og kjenner ikke til hvem som utførte det. Tidligere eier opplyste at de ikke hadde opplevd problemer med badet. I min eiertid (høsten 2026): Badet ble delvis renovert som egeninnsats av meg og min far som ikke ikke er faglært, men har erfaring fra flere oppussingsprosjekter. Bakgrunnen var at eksisterende mosaikkfliser på gulvet var ujevnt lagt. Microsement ble lagt på gulvet oppå eksisterende fliser og på kassen rundt sisternen. Nytt servantskap ble montert. Eksisterende blandebatteri ble gjenbrukt, og det ble lagt nytt avløpsrør fra servanten inne i skapet. Ny slukrist ble lagt oppå den gamle. Før arbeidet startet ble det bekreftet at det var membran i sluket, og det var ingen tegn til lekkasje fra badet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Før min eiertid: Tidligere eier beskrev at takst fra eieren før identifiserte avvik på utførelse av sluket. Ifølge tidligere eier fungerte sluket fint, og ble derfor ikke utbedret. | I min eiertid (høsten 2026): Høsten 2026 ble det lagt en ny slukrist oppå den eksisterende. Før arbeidet startet ble det bekreftet at det var membran i sluket, og det var ingen tegn til lekkasje fra badet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) har borettslaget utført fasadereparasjon, arbeider på tak og piper og satt inn nye vinduer. Jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidene, eller om det finnes mer dokumentasjon enn dette.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I min eiertid (høsten 2025): Det ble fjernet 5 cm utforing med isolasjon og plast fra betongvegger i stue, kjøkken og soverom. Det skjulte elektriske anlegget som lå i utforingen, ble fjernet samtidig. Deretter ble det lagt opp nytt åpent anlegg i stue og soverom. Dette er en enkel elektrisk installasjon og hvor det kun er strukket ledninger og skrudd opp nye stikkontakter. Arbeidet ble utført av min far, som ikke er faglært, men har erfaring fra flere oppussingsprosjekter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I min eiertid (høsten 2026): Nytt servantskap ble montert på badet, og det ble lagt nytt avløpsrør fra servanten inne i skapet. Eksisterende blandebatteri ble gjenbrukt. Det ble lagt ny slukrist. Ifølge salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) monterte borettslaget i 2024 avleser på vannmåleren og stoppekran på hovedvanninntaket i kjelleren. Jeg har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeidet, men vil tro dette var av faglært.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Før min eiertid: I egenerklæringen fra tidligere eier står det at det eieren før dem, på et tidspunkt er laget et soverom i boligen. Tidliger eier vet ikke hva det var før det, og det foreligger ingen dokumentasjon.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Høsten 2025: Vegger: 5 cm innvendig utforing med plast, isolasjon og panel ble fjernet fra murveggene i stue, kjøkken og soverom. Eksisterende murpuss ble deretter sparklet og malt. Formålet var å fjerne panel samt at murveggen trenger luft, og for å unngå fukt bør den ikke være tildekket av plast og isolasjon. En sprekk i murveggen ved ventilen i hjørnet av stua ble limt og sparklet. Gulv: Laminat og underliggende eikeparkett ble fjernet i stue, kjøkken, soverom og gang. Det ble lagt behandlet furugulv på underlagspapp, skrudd fast i undergulvet. Kjøkken: Høyskap og kjøleskap ble fjernet, og stekeovnen ble flyttet under platetoppen. Det ble satt nye håndtak på eksisterende fronter, og lagt store fliser oppå de gamle flisene over benken. Det ble montert nye lys under overskapene. Det ble bygget en kjøkkenøy og plassert kjøleskuff under. Øya er ikke fastmontert. Det foreligger ingen fakturaer fra håndverkere, siden arbeidet er utført som egeninnsats.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Ifølge forrige eiers egenerklæring (2025) påviste takst fra eieren før dem avvik ved utførelsen av sluket. Høsten 2026 ble gulvet og kassen rundt sisternen dekket med microsement, og det ble lagt ny slukrist oppå den gamle (se spørsmål om arbeid på bad). Jeg har ikke opplevd lekkasje, lukt eller andre problemer med badet i min eiertid

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Fasade har noen sprekker, avskallinger og parter som trenger maling.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap om feil, men tidligere tilstandsrapport beskriver manglende samsvarserklæring, samt at det er et eldre elektrisk anlegg.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Høsten 2025 ble en sprekk i murveggen ved ventilen i hjørnet av stua limt og sparklet. Tilstandsrapporten fra forrige salg målte noen høydeforskjeller.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Observert et sølvkre ved noen få sjeldne anledninger. Ikke observert etter badet ble oppgradert. Borettslaget har trolig harr skadedyrkontroll i 2024 og 2025. Jeg kjenner ikke til hva dette gjaldt.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Tilstandsrapporten fra forrige salg ga TG2 på ventilasjonen. Leiligheten har naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler, og avtrekk via sjakt fra bad og kjøkken. Jeg har ikke opplevd noen problemer, eller andre utfordringer knyttet til ventilasjon.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave i 2025

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave i 2025, måling foretatt 02.06.2025

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Ifølge salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) ble gitt midlertidig brukstillatelse 29.05.1996 da lokalene ble gjort om fra fabrikk til leiligheter, samt at kommunen ikke lenger utsteder ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1998.

---

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

Ja

Beskriv: Salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) listet blant annet disse sakene i området: bruksendring i Sannergata 11, rehabilitering etter brann i Romsdalsgata 10, Dælenenga flerbrukshall og fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate–Toftes gate. Jeg kjenner ikke til status for disse i dag, eller til andre planer. Ikke vært noen merkbare endringer i min botid. Videre er bygningen er verneverdig. E-post 05.11.2026: Styret har vedtatt en økning på 15 % i budsjettet for 2027 som gjelder felleskostnader, og ikke ikke kapital- og internettkostnader. Dette er bl.a. knyttet til et brannsikringsprosjekt og vaktmestertjenester.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Ifølge salgsoppgaven ved mitt kjøp (2025) er tidligere bod i dag brukt som entré, og det er etablert et soverom i tidligere forgang. Salgsoppgaven opplyser at dagens entré er byggemeldt som bod, og at varig opphold ikke er bruksendret, omsøkt eller godkjent av kommunen.

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til at det er vedtatt konkrete tiltak.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0523/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Siri Børset Solstad	**2026-11-05**

Identifikasjon

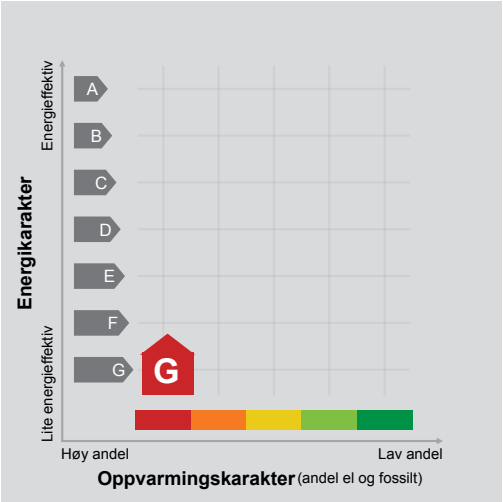
bankID Siri Børset Solstad

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Hesselbergs gate 8A
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80570139
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-132036
Dato	06.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Hessel 8**

Megleropplysninger 04.11.2026
Vi viser til forespørsel av 04.11.26

Boligselskap:	Borettslaget Hessel 8
Organisasjonsnr:	893 765 212
Gnr./bnr:	228 / 97
Eier(e):	Siri Børset Solstad
Seksjons-/andelsnr:	4
Adresse:	Hesselbergs gate 8A, 0555 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/hessel8
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/hessel8/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 95030729
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.54.84051
Nominell rente (flyt):	6,05 %
Innfrielsesår:	2036
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.11.2026:	kr 5 490 234
Andel av saldo:	kr 168 412
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 168 412

Økonomiske opplysninger:

Felleskostnader	kr 1.942,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.928,- pr. md.
Internett	kr 189,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.059,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer:
Varmtvann, kommunale avgifter, bredbånd, trappevask, m.m.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 341	kr 144 971

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Borettslaget Hessel 8

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett og skal sendes ut til andelseiere senest åtte dager før generalforsamlingen.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har rett til å stemme i generalforsamlingen.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle andelseiere er til stede i generalforsamlingen og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Andelseier kan, om ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hver andelseier har rett til å ta med en rådgiver, men rådgiveren har ikke rett til å uttale seg før generalforsamlingen har gitt samtykke til det.

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.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinær generalforsamling

i Borettslaget Hessel 8

Ordinær generalforsamling i **Borettslaget Hessel 8** avholdes:

Tid: 28. april 2026 kl. 19.00
Sted: Digitalt, Microsoft Teams

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Kameraovervåking
Sak 5 Vedtektsendringer
Sak 6 Budsjett 2026
Sak 7 Valg

Oslo, 20.04.2026
Styret i Borettslaget Hessel 8

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Joakim Holtsmark
Styremedlem:	Thea Thunshelle
Styremedlem:	Hilde Juven Gjærde

2. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslagets navn:	Borettslaget Hessel 8
Antall andeler:	32
Kommune:	Oslo kommune
Borettslagets org.nr.:	893765212
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Tobias Berg
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	95030729

Borettslagets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør sørge for egen innboforsikring.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om Burettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

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 byggeanleggsarbeid, 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 andelene 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.

3. EIERSKIFTER

6 andeler har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har i perioden siden forrige generalforsamling gjennomført større oppgradering av brannvarslingssystemet, og vil fortsette dette arbeidet videre inn i 2026.
Styret har også gjennomført en større vedlikeholdskartlegging, for å planlegge for vedlikehold i årene fremover
I samme periode er det gjennomført anbud på internett og forretningsførsel.

Oslo, 20.04.2026
Styret i Borettslaget Hessel 8

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 111 477, mot et budsjettert overskudd på kr 385 710,-.

Styret gjennomførte et større vedlikeholdsprosjekt for brannsikring i 2025 som skapte den store differansen mellom resultat og budsjett.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av borettslagets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at borettslagets resultat overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 3 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 67 071.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Borettslaget Hessel 8

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		818 856	835 233	794 796
Andre inntekter	2	1 038 804	1 043 315	1 025 016
Sum driftsinntekter		**1 857 660**	**1 878 548**	**1 819 812**
Styrehonorar		160 000	160 000	80 000
Andre personalkostnader	3	22 560	22 560	11 280
Kommunale avgifter		153 943	279 978	267 124
Vedlikehold	4	556 532	192 000	338 769
Kollektiv avtale TV/bredbånd		115 104	101 000	98 604
Driftskostnader	5	133 243	123 000	134 345
Honorarer	6	85 079	81 800	79 462
Forsikring		117 315	97 000	97 760
Andre kostnader	7	17 429	15 500	14 489
Sum driftskostnader		**1 361 205**	**1 072 838**	**1 121 833**
Driftsresultat		**496 455**	**805 710**	**697 979**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		609	0	1 221
Finanskostnader	8	385 587	420 000	419 538
Netto finansresultat		**-384 978**	**-420 000**	**-418 316**
Årets resultat		**111 477**	**385 710**	**279 663**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		111 477	0	279 663
Sum overføringer		**111 477**	**0**	**279 663**

Balanse

Borettslaget Hessel 8

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	49 750 000	49 750 000
Sum anleggsmidler		**49 750 000**	**49 750 000**
Omløpsmidler			
Andre fordringer	10	162 777	95 280
Bankinnskudd mv.	11	204 270	520 700
Sum omløpsmidler		**367 047**	**615 980**
Sum eiendeler		**50 117 047**	**50 365 980**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-1 128 567	-1 240 044
Sum egenkapital	**12**	**-1 128 567**	**-1 240 044**
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	45 315 000	45 315 000
Langsiktig gjeld		5 828 850	6 205 053
Sum langsiktig gjeld		**51 143 850**	**51 520 053**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		67 071	45 207
Leverandørgjeld		188	925
Påløpte kostnader		34 505	39 838
Sum kortsiktig gjeld		**101 764**	**85 970**
Sum gjeld		**51 245 614**	**51 606 023**
Sum egenkapital og gjeld		**50 117 047**	**50 365 980**
Pantstillelser		**51 143 850**	**51 520 053**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Borettslaget Hessel 8

Joakim Holtsmark Styrets leder	Thea Thunshelle Styremedlem	Hilde Juven Gjærde Styremedlem

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

Borettslaget er organisert i henhold til borettslagsloven. Virksomheten består i å eie og forvalte boligeiendommen, samt å sørge for drift og vedlikehold av bygninger, fellesarealer og øvrig infrastruktur. Borettslaget har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig. Det drives ikke næringsvirksomhet utover dette formålet.
Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er beliggende på gnr. 228, bnr. 97 i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. 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 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Leieinntekter lokale	165 324	165 315	160 500
Andel gjeld	777 864	777 000	768 900
Fiber	95 616	101 000	95 616
Sum	**1 038 804**	**1 043 315**	**1 025 016**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560	11 280
Sum	**22 560**	**22 560**	**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 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	93 483	70 000	98 609
Vedlikehold utearealer	0	5 000	0
Vedlikehold bygning innv.	80 994	20 000	108 772
Vedlikehold vaskeri	0	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	0	16 412
Vedlikehold porter	0	2 000	0
Vedlikehold VVS	4 678	20 000	98 476
Vedlikehold elektro	4 401	0	16 500
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.*	372 976	70 000	0
Sum	**556 532**	**192 000**	**338 769**

*Installasjon av brannalarmanlegg

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	65 276	70 000	66 151
Renhold	42 090	40 000	39 861
Annen renovasjon	0	5 000	4 905
Skadedyrkontroll	8 366	0	8 300
Snebrøyting, strøing, m.m.	15 650	6 000	13 375
Dugnad	1 861	2 000	1 754
Sum	**133 243**	**123 000**	**134 346**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	17 739	14 000	11 845
Forretningsførsel	61 800	61 800	59 750
Ekstra forretningsførsel	2 540	3 000	4 975
Andel systemkostnader	3 000	3 000	750
Beboerportal	0	0	2 142
Sum	**85 079**	**81 800**	**79 462**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	3 500	3 100
Styreutgifter*	8 888	0	0
Bankomkostninger	5 251	6 000	6 038
EHF-fakturagebyr	0	1 000	91
Diverse kostnader	88	5 000	5 260
Øreavrunding	3	0	0
Sum	**17 430**	**15 500**	**14 489**

*Ekstern styreleder

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	447	0	0
Renter DNB 1636.54.84051	385 141	420 000	419 538
Sum	**385 588**	**420 000**	**419 538**

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**

Eiendomsmassen 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.
Boligselskapet eier tomten, og tomten er bokført til kr. 0,-

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddsbet. kostnader*	162 777	95 280
Sum	**162 777**	**95 280**

*Forsikring Willis towers og gjensidige, bredbånd global connect

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.43618	204 270	520 700
Sum	**204 270**	**520 700**

Note 12 Egenkapital

	Andelskapital	Regnskap 2025	Sum
Egenkapital 01.01.	160 000	-1 400 043	-1 240 043
Årets resultat		111 477	111 477
Egenkapital 31.12.	**160 000**	**-1 288 566**	**-1 128 566**

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1 - Kreditor	**DNB**
Lånenummer	**1636.54.84051**
Lånetype	Annuitet
Formål: Nødvendig vedlikehold og refinansiering av	
Opptaksår	2022
Rentesats (nom.) pr. 31.12.25	6,05 %
Beregnet innfridd	01.06.2036
Opprinnelig lånebeløp	7 110 000
Lånesaldo 01.01	6 205 053
Avdrag i 2025	376 202
Lånesaldo 31.12.	5 828 851
Beløp som forfaller mer enn 5 år fra balansedag	3 508 123
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	51 143 850
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelen utgjør	49 750 000

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**530 009**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	111 477
Avdrag langsiktig gjeld	-376 203
C. Disponible midler 31.12	**265 283**
Årets endring i disponible midler	**-264 726**
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	367 047
- Kortsiktig gjeld	101 764
= Disponible midler 31.12	**265 283**

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.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 120 000. Av dette var kr 70 000,- forhåndsgodkjent for ekstern styreleder på generalforsamling i 2025.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 50 000 (ekskludert styreleder). Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Kameraovervåking

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen å sette opp kameraer i inngangspartiene. Dette er for å virke avskrekkende mot innbrudd og hensettelse av avfall som kan være til fare for sikkerheten til borettslaget.

Det finnes mange gode løsninger for kameraløsning i borettslag, hvor noen også ikke gir tilgang til styret å se på opptakene uten å gå via en ekstern vaktsentral. Dette sørger for at styret holder avstand fra opptakene, og de kun blir benyttet ved behov.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å sette opp kamera i inngangspartiene.

Sak 5 Vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Styret har gjennomgått vedtektene, og ønsker holde disse oppdaterte og relevante. Derfor foreslår styret følgende endringer for 3 av vedtektene.

Forslag til vedtak:
§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» **endres til** «Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem»

§ 8 Styret (2) «Funksjonstiden for styremedlemmene er et år» **endres til** «Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år»

§10 Generalforsamlingen (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» **Endres til** «Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 4 andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet»

ENQVIST

Sak 6 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 505 308.

Budsjettet forutsetter 10 % økning i felleskostnader fra januar 2026. Merk at borettslagets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Budsjettet presenteres i generalforsamlingen som en orienteringssak.

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	900 742	818 856
Felleskostnader		**900 742**	**818 856**
3610	Leieinntekter lokale	171 928	165 324
3691	Andel gjeld	752 300	777 864
3763	Fiber	141 000	95 616
Andre inntekter		**1 065 228**	**1 038 804**
Sum driftsinntekter		**1 965 970**	**1 857 660**
5330	Styrehonorar	130 000	160 000
5400	Arbeidsgiveravgift	18 330	22 560
Andre personalkostnader		**148 330**	**182 560**
6320	Kommunale avgifter	304 000	153 943
Kommunale avgifter		**304 000**	**153 943**
6600	Vedlikehold bygning utv.	0	93 483
6610	Vedlikehold bygning innv.	0	80 994
6620	Vedlikehold VVS	0	4 678
6625	Vedlikehold elektro	0	4 401
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	35 000	372 976
Vedlikehold		**35 000**	**556 532**
6340	Strøm fellesanlegg	60 000	65 276
6360	Renhold	44 000	42 090
6380	Annen renovasjon	5 000	0
6381	Skadedyrkontroll	0	8 366
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	7 800	15 650
6791	Dugnad	2 000	1 861
7691	Internet/ Bredbånd	141 000	115 104
Driftskostnader		**259 800**	**248 347**
6700	Revisjon	15 000	17 739
6710	Forretningsførsel	64 000	61 800
6711	Ekstra forretningsførsel	3 000	2 540
6714	Andel systemkostnader	3 100	3 000
Honorarer		**85 100**	**85 079**
7500	Forsikringspremie	182 000	117 315
Forsikring		**182 000**	**117 315**
7400	Kontingenter	3 500	3 200
7710	Styreutgifter	6 500	8 888
7770	Bankomkostninger	30 000	5 251
7790	Diverse kostnader	5 000	88
7797	Øreavrunding	0	3
Andre kostnader		**45 000**	**17 429**

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Sum driftskostnader		**1 059 230**	**1 361 205**
Driftsresultat		**906 740**	**496 455**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	178
8051	Bankrenter	0	432
Finansinntekter		**0**	**609**
8150	Renter leverandører	0	447
8154	Renter DNB 1636.54.84051	352 300	385 141
Finanskostnader		**352 300**	**385 587**
Netto finansresultat		**-352 300**	**-384 978**
Årets resultat		**554 440**	**111 477**

ENQVIST

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i borettslag:
Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av 3 - 5 medlemmer, inkludert styreleder.

Styreleder for forrige periode har tilbudt å fortsette i borettslaget med samme retningslinjer som tidligere (ca. 100 timer, for et honorar som justeres til 72 500,-).

Styreleder: 1 skal velges for 1 år.

Styreleder: Joakim Embret Holtsmark

Styremedlem: 2 – 4 skal velges for 2 år.

Styremedlem: Thea Thunshelle

Styremedlem: Hilde Juven Gjærde

Styremedlem: Ingen

Styremedlem: Ingen

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelseier i **Borettslaget Hessel 8** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinær generalforsamling.

Dato for generalforsamlingen
Sett inn dato

Navn på andelseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være andelseier eller ha noen spesiell tilknytning til borettslaget. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmektigen for en andelseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har i generalforsamlingen, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av generalforsamlingen.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Hessel 8
Tid: 28.04.2026 kl. 19:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering
• 8 andeler var representert. I tillegg møtte styreleder Joakim Embret Holtsmark.
• Joakim Embret Holtsmark ble valgt som møteleder og som referent.
• Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
• Hilde Skonseng Landsverk ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet
1. Styrets årsrapport for 2025
Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.
Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 111 477,- er godkjent og overføres egenkapital.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2025
Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 120 000,-. Hvorav 70 000,- var forhåndsgodkjent på generalforsamling i 2025, og 50 000,- ble godkjent (ekskludert styreleder).

4. Fullmakt for å etablere kamera i inngangspartier
Spørsmål ble besvart, og det ble presisert at en ønsket løsning er ekstern vektersentral som har tilgang til kamera – ikke styremedlemmer.

Enstemmig vedtatt.

5. Vedtektsendringer
Styret presenterte sine ønsker til vedtektsendringer, ingen spørsmål.

Enstemmig vedtatt**.**

6. Budsjett 2026
Budsjettet ble tatt til orientering

7. Valg
Samtlige styremedlemmer og styreleder var på valg. Det var ingen benkeforslag.
Styreleder tilbudte sitt vider arbeid til forhåndsgodkjent honorar på 72 500,- for neste periode.

Etter valget består styret av:

Styreleder: Joakim Holtsmark Valgt for 1 år i 2026

Styremedlem: Thea Thunshelle Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Hilde Juven Gjærde Valgt for 2 år i 2026

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 19:45.
Oslo 28.04.2026

Joakim Embret Holtsmark
Møteleder

Hilde Skonseng Landsverk
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, endret i ordinær generalforsamling 28.april 2026)

§ 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 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem

   Generalforsamlingen velger styret.

2. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 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, eller når revisor eller minst 4 andelseiere 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 8

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.

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

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

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.

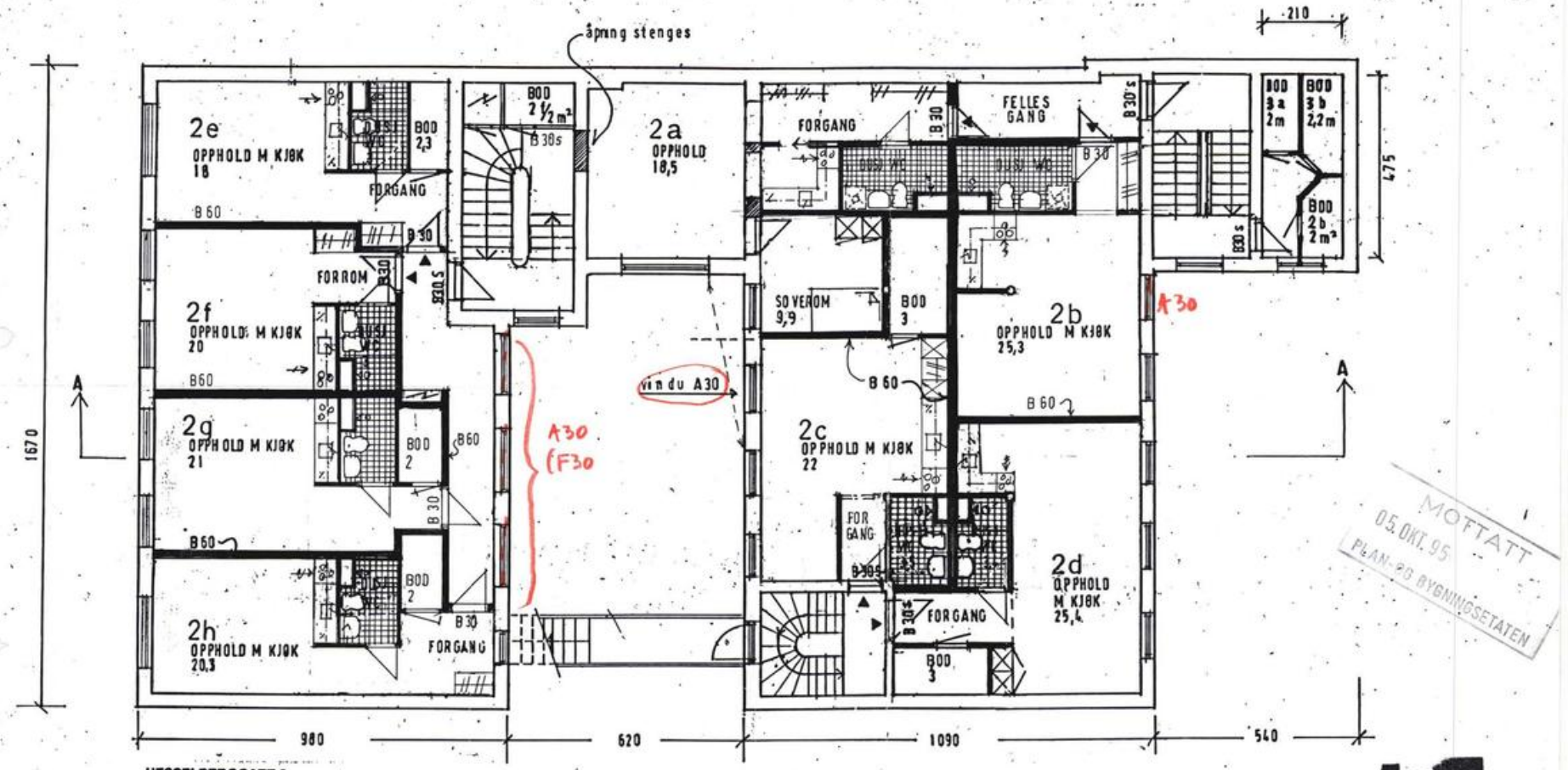
6. Andre bestemmelser

- 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



MOTTATT
05. OKT. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

REV DATO 4.10.95 REV OMFATTER DIVERSE ENDRINGER v/RIUL

HESSELBERGS GATE 8 INNREDNING MED NYE BOENHETER	DATO	20.09.94
	MÅL	1:100
TEGNING OMFATTER: 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HD Prosjektstyring
Postboks 2331 Solli
0201 OSLO

Dato: 25 NOV. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200911227-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HESSELBERGS GATE 8	Eiendom:	228/97/0/0
Tiltakshaver:	Hessel bolig AS	Adresse:	Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO
Søker:	HD Prosjektstyring	Adresse:	Postboks 2331 Solli, 0201 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HESSELBERGS GATE 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Hessel bolig AS, Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO, mheg@merkantilbygg.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Alf Hallen A/S

Hesselbergs gate 8
0555 OSLO

Dato: 11 FEB. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9503509-18 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	HESSELBERGS GATE 8	Eiendom:	228/97/0/0
Tiltakshaver:	Alf Hallen A/S	Adresse:	Hesselbergs gate 8 Tlf: 223796, 0555
Søker:	Riuls, Erik Arkitektkontor AS	Adresse:	Almeveien 11B Tlf: 22237956, 0855
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra byggherre datert 02.02.99 hvor det bekreftes at gjenstående mangel er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org nr: 971 040 823

615 92.

2

Anmeldelse

Tegning

Erklæring 17/98

Gjenmeldelse 7/2 98

Expeditions-Dokument

angaaende Carlsen

paa Matr.-No. 8 Hasselbergs Gade

Indleveret 21 12 97 Attesteret 15-7-98

Indstilles at bemærke

d. u. s.

Theodor Gellis.

Indstilles at bemærke.

Kra 24/12 97.

Gjelsvik Secr.

Oversendes Hr. Stadskonduktøren og anmodes
les til Approbation.

Kristiania 27de December 1897

2025. 97 C. Bjelke Holtermann

Sendes Hr Stadsingeniøren i Hænhold til §§ 13,
14, 15 Kristiania 28de December 1897

G Bull

K. D. J.-N. 617. 1915
Bilag.

161
16

159
1916

Jfr Jnr 541 Baksevik

Expeditions-Dekument

angaaende paabygning av kontorbygning
paa Matr.-No. 8 Hesselbergs gate.

Indleveret 20de desember 1915. Afleveret 30 Sept Nov. 1920

Overmedd. Kr. Sundhedskommission
tilbagesendt m/ Jnr 541. 1915.
Kr.a 21 Dec 1915
Th. Kr.

SUNDHEDSKOMMISSIONEN
J.No. 1599.
1916.
INGENIØR

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

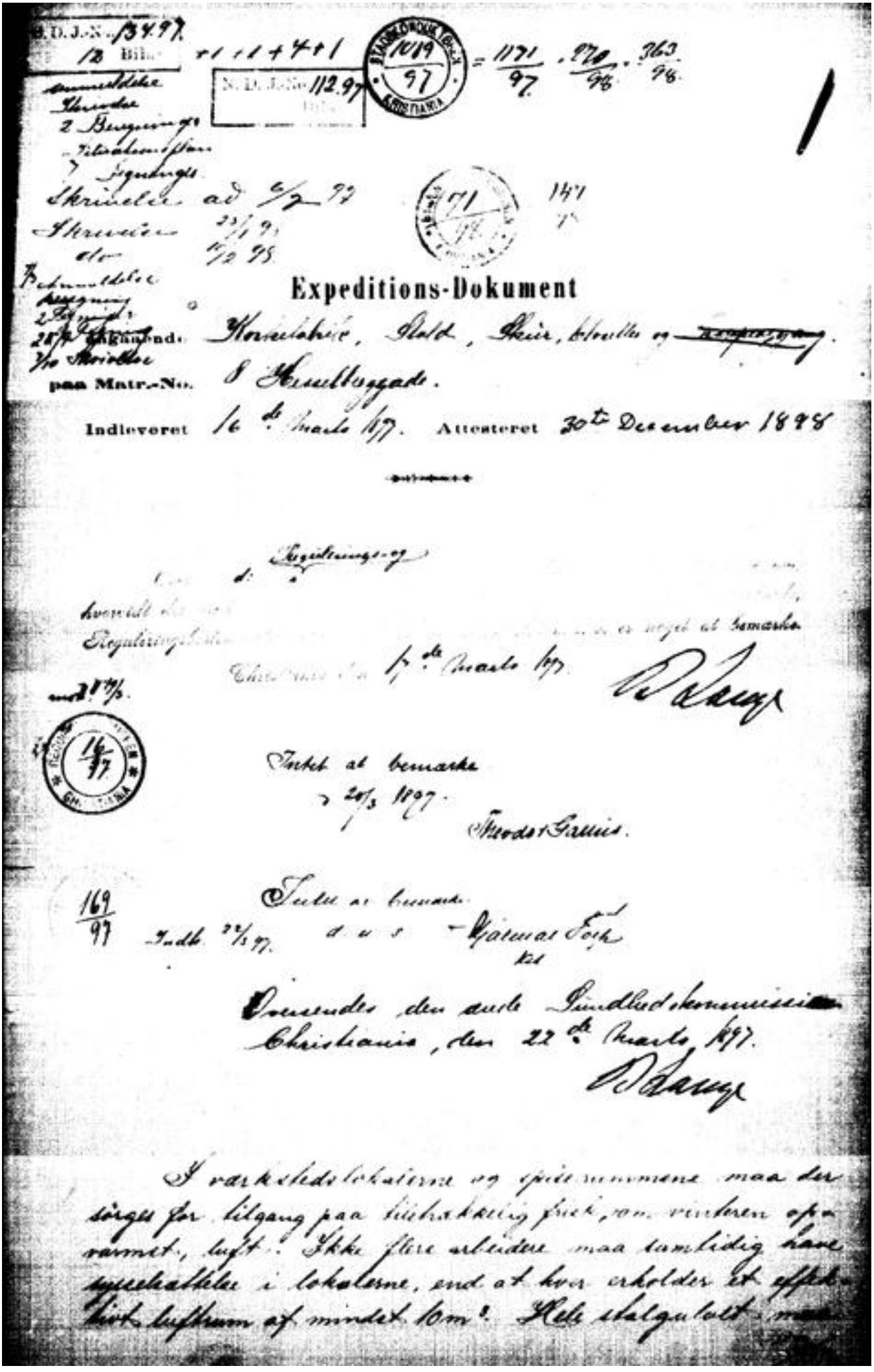
"Dispensation fra bygningsloven § 40 2 cube-
fales imidlertid ogsaa efter den foreliggende
ansøkelse med forhøielse av forbyggingen
paa de i sundhedskommissionens beslutning av
5te desember 1913 (J. nr.) anførte vilkaar. Hvilket
kan til øvrige forhold henholder saaledes
som nævnte beslutning."

Kristiania sundhedskommission 19de januar 1916.
Efter bemyndigelse
T. Berner.

sendt. 18/1 16

Retur
til Bygn.

Overmedd. Kr. Bygningsdirektøren
Brandvæsenets Aktstykke i Jnr 541. 1915 om Kontorbygning



Expeditions-Dokument

Indleveret 16 de Marts 97. Attesteret 30te December 1898

Indtil at bemærke
" 20/3 1897.
Theodor Gulliks.

Indtil at bemærke
" 22/3 97. " Hjalmar Foyn

Overendes den anke Sundhedskommission
Christiania, den 22 de Marts 97.

I værkstedslokalerne og spiserummene maa der sørges for tilgang paa tilstrækkelig frisk, om vinteren opvarmet, luft. Ikke flere arbeidere maa samtidig have opholdelse i lokalerne, end at hver arbeider har effektivt luftrum af mindst 10 m³. Hele skalgulvet maa

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 26.02.2010**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 199302818-29**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Hesselbergs gate 8 A-B-C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hallen, Alf
Hesselbergs gate 8

0855 OSLO

Monkerud, Egil
Postboks 6799, Rodeløkka

0503 OSLO

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

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

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

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

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

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

OVA må dessuten ferdigattestere sanitæranlegget.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hallen, Alf
Hesselbergs gate 8

0855 OSLO

Monkerud, Egil
Postboks 6799, Rodeløkka

0503 OSLO

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

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

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

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
for Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

12

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hallen, Alf
Hesselbergs gate 8

0855 OSLO

Monkerud, Egil
Postboks 6799, Rodeløkka

0503 OSLO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Erik Riuls Arkitektkontor AS
Almeveien 11 B
0855 OSLO

Dato: 01 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200102448-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HESSELBERGS GATE 8	Eiendom:	228/97/0/0
Tiltakshaver:	Alf Hallen as	Adresse:	Hesselbergsgate 8, 0555 OSLO
Søker:	Erik Riuls Arkitektkontor AS	Adresse:	Almeveien 11 B, 0855 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HESSELBERGS GATE 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NCO AS
Våghalsen 1
0458 OSLO

Dato: 22.11.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201707204-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Marit Vagstein | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HESSELBERGS GATE 8	Eiendom:	228/97/0/0
Tiltakshaver:	HESSEL 8 BORETTSLAGET	Adresse:	Hesselbergs gate 8, 0555 OSLO
Søker:	NCO AS	Adresse:	Våghalsen 1, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hesselbergs gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 13.11.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707204			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Blokk A Eksisterende fasade Syd			1/9
Blokk A Eksisterende fasade Nord			1/10
Blokk B Eksisterende fasade Syd			1/11
Blokk B Eksisterende fasade Nord			1/12
Blokk A og B Eksisterende fasade Øst			1/13
Blokk A fasade Syd	N001	27.04.2017	1/14
Blokk A fasade Nord	N002	27.04.2017	1/15
Blokk B fasade mot Syd	N003	27.04.2017	1/16
Blokk B Ny fasade Nord	N004	27.04.2017	1/17
Blokk A og B fasade Øst	N005	27.04.2017	1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak må sendes inn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2017 av:
Anne Marit Vagstein - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

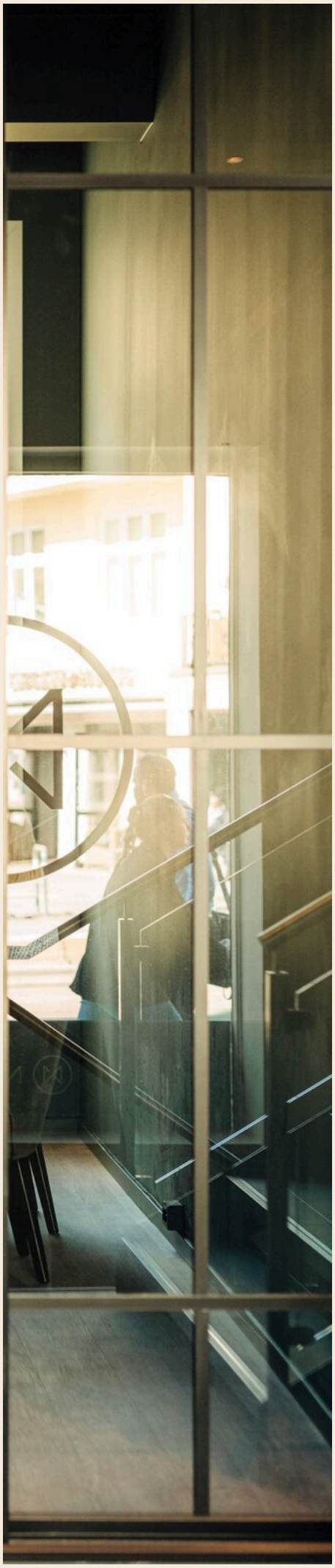
Kopi til:
HESSEL 8 BORETTSLAGET, Hesselbergs gate 8, 0555 OSLO, sandratonnesen@gmail.com

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 5-0523/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Hesselbergs gate 8A, 0555 OSLO

Matrikkel: Gnr 228, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik St. Hanshaugen **Saksbehandler:** Maria Valentinsen Løken **Telefon:** 974 98 874 **E-post:** m.loken@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

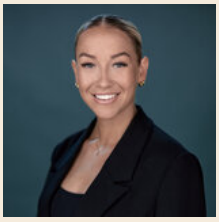
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874