Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Hesselbergs gate 8A
0555 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/97
Andelsnr. : 5
Oslo kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 32 m²

Totalt bruksareal (BRA): 32 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

André Nordli

Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.07.2025
Referansenummer	15074059
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0140
Hjemmelshaver/selger	Sara Isabelle Nyheim
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Sara Isabelle Nyheim
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	23 °C
Rapportdato	11.07.2025 13:00

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hesselbergs gate 8A
Postnummer/sted	0555 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/97
Andelsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 813 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1898		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Hessel 8 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo Kommune. Borettslaget består av 32 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfaltert bakgård med sykkelstativer.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig av tegl/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av tegl/murkonstruksjoner utvendig pusset og malt. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2017. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning, samt innvendig bod.

Leiligheten disponerer en bod beliggende i felles trappegang.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetsmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Annet	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	30			30	
	Entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning, samt innvendig bod.				
2.etasje		2		2	
		Bod i felles trappegang.			
SUM	30	2		32	
	Total bruksareal: 32 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 27 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM.
S-ROM består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2019 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantskap med glatt front. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning, samt stikkontakt over servant. Dusj på gulv med dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner er plassert i sjakt over toalett. Stoppekran plassert i inspeksjonsluke på høyre side av toalett. Avtrekksventil plassert på vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 34 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall rundt sluket er vurdert til å være tilfredsstillende.
TG 2	Vannrør	Fordelerskapets dreneringsrør er avsluttet over åpningen i fordelerskap, samt over andre varerør. Dette kan medføre at eventuelt lekkasjevann ledes inn i varerør dersom lekkasje i skapet skulle oppstå, eller ut i sjakt. Forholdet bør utbedres av fagkyndig rørlegger.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking grunnet sjakt, samt at det er inspeksjonsmulighet via inspeksjonsluke ved toalett. Det er gjort visuell kontroll og overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
	Annet	Gulvvarme var avskrudd/på lav varme på befaringstidspunktet og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Åpen kjøkkenløsning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer samt frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert i overskap over platetopp. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Det er ikke etablert lekkasjestopper på kjøkkenet. Lekkasjestopper bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, (gulvbelegg i bod). Veggflater med malt tapet. Himlingsflater med hvite himlingsplater. Slette innerdører. Garderobeskap i entré. Naturlig ventilasjon via tilluftsventil i yttervegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon

	Ventilasjon	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er oppgradert i henhold til byggeår.
	Innerdører	Det registreres at innerdører bærer noe preg av alder/slitasje. Oppgraderinger kan vurderes.
TG 2	Overflater vegger	Det registreres uferdig arbeid på enden av vegg ved plassbygget seng, samt sparklet ubehandlet område ved kjøkken/seng. Tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Gulvflate belagt med parkett bærer preg av alder og slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Oppgraderinger bør vurderes. Det er noe manglende gulvflate under plassbygget seng. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 29 mm i stue/kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast og støpejern (ny type). Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner er plassert i sjakt over toalett. Stoppekran plassert i inspeksjonsluke på høyre side av toalett. Opplegg for vaskemaskin i bod. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig ventilasjon via tilluftsventil i yttervegg. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2

Annet

Vaskemaskin er plassert i tørt rom uten sluk. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra vaskemaskinen skulle oppstå. Ugunstig plassering. Tiltak anbefales.

Til informasjon: det er etablert lekkasjestopper, men den vil ha begrenset funksjon hvis det skulle oppstå lekkasje fra selve vaskemaskinen.

TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Felles sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler for leiligheten er plassert i felles gang utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg med noe åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: ukjent.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2017.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder oppmålt til 2,61 meter på bad. 2,90-2,93 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse arbeider, datert: 30.05.2025
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 05.07.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

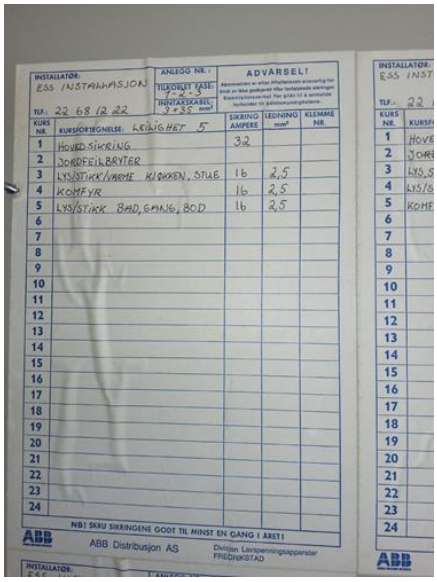
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Våtrom - [Sluk bad]

Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



INSTALLATØR: ESS INSTALLASJON
TLF.: 22 68 12 22
ANLEGG NR.:
TILKOBLET FASE: 1 2 3
INNTAKSKABEL: 3 × 35 mm²
ADVARSEL!

KURS NR.	KURSFORTEGNELSE: LEILIGHET 5	SIKRING AMPERE	LEDNING mm²	KLEMME NR.
1	HOVEDSIKRING	32		
2	JORDFEILBRYTER			
3	LYS/STIKK/VARME KJØKKEN, STUE	16	2,5	
4	KOMFYR	16	2,5	
5	LYS/STIKK BAD, GANG, BOD	16	2,5	
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

NB! SKRU SIKRINGENE GODT TIL MINST EN GANG I ÅRET!
ABB Distribusjon AS
Divisjon Lavspenningsapparater FREDRIKSTAD

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Hesselbergs gate 8A, 0555 OSLO

05 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hesselbergs gate 8A	Hesselbergs gate 8A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, 36231025

Informasjon om selger

Selger

Nyheim, Sara Isabelle

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt inn lampe over speil

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arkel elektroentreprenør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Stikk-kontaktene har blitt jordet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arkel Elektroentreprenør

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter 5% økning av felleskostnader.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95074167

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nyheim, Sara Isabelle	**2025-07-05**

Identification

bankID Nyheim, Sara Isabelle

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nyheim, Sara Isabelle	05/07-2025 23:01:10	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Hesselbergs gate 8A
Postnr	0555
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	97
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80570139
Bolignr.	H0304
Merkenr.	a6290381-1ad9-4b54-8438-6efc923dc85b
Dato.	13.03.2023

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.energimerking.no.

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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hesselbergs gate 8A
Postnr/Sted: 0555 OSLO
Bolignr: H0304
Dato: 13.03.2023 17:56:34
Energimerkenr: a6290381-1ad9-4b54-8438-6efc923dc85b

Gårdsnr: 228
Bruksnr: 97
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80570139

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

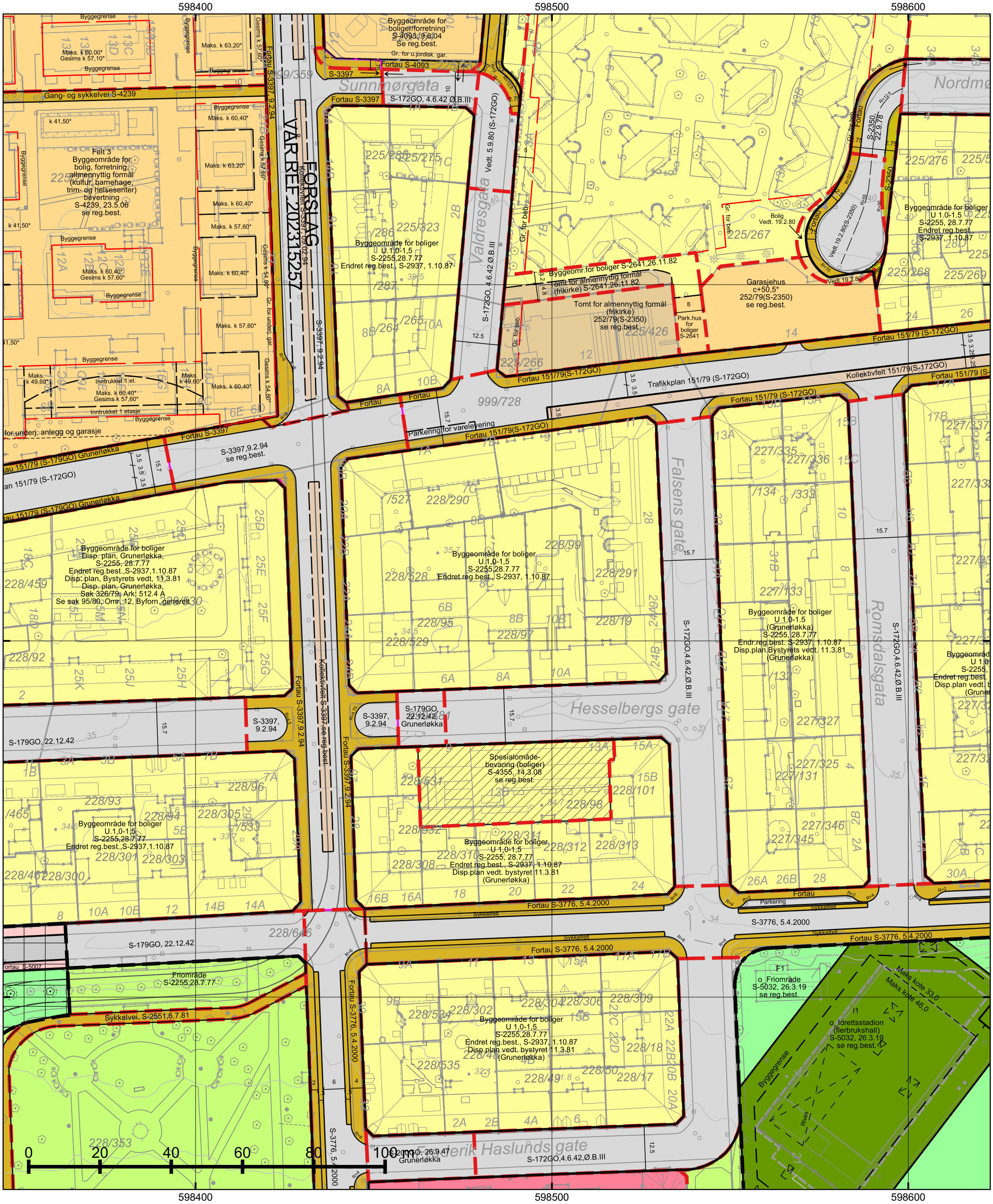
Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145445/ 86515296

Deres ref.: 62747/ MARSUN

Adresse:
HESSELBERGS+GATE+8A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 228/97

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense

- RpBåndleggingSone

- RpBåndleggingGrense

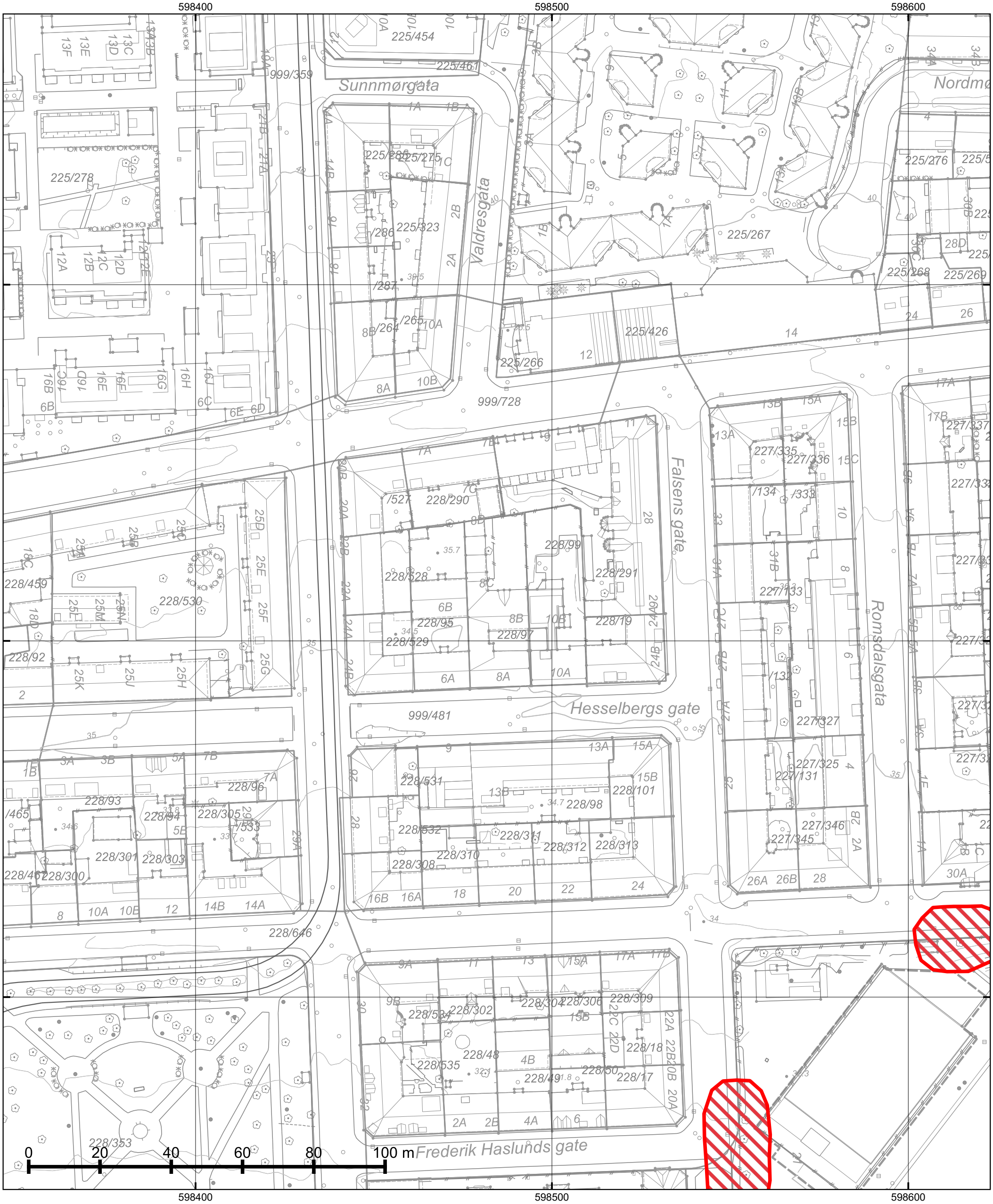
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145445/ 86515296

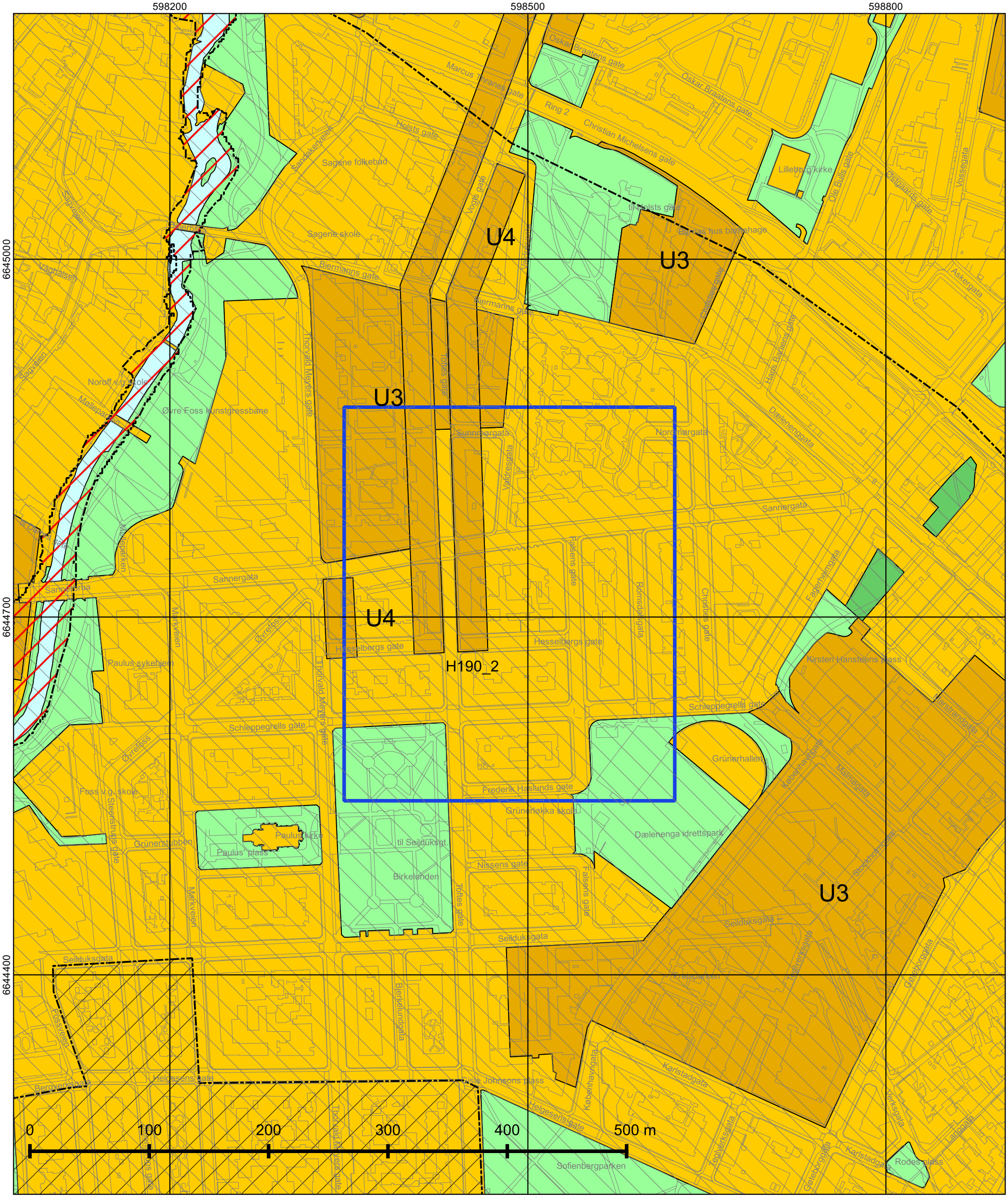
Deres ref.: 62747/ MARSUN

Adresse:
HESSELBERGS+GATE+8A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 228/97

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145445/86515296
Deres ref.: 62747/ MARSUN

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET HESSEL 8

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

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Hessel (med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

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

§ 3. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Overføring av andeler

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

§ 5. Overlatelse av bruken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Bruksrett

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

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

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

§ 8. Styret

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

   Generalforsamlingen velger styret.

2. Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9. Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

6. Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1. På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

    2. Årsberetning fra styret.

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

    4. Godgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer.

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

2. Revisors beretning skal alltid leses opp.

§. 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 13. Forretningsførsel

1. Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

§ 15. Revisjon

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

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

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

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

4. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

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

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

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

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

§. 17. Vedtektsendring

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

NBBL-dok nr. 2.06
Sist endret 18.12.2012

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

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET HESSEL

SIST ENDRET 29.05.2018

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

Natt defineres som tidsrommet mellom 2300-0700

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

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

Fellesarealer skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

6. Andre bestemmelser

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

7. Brudd på ordensreglene

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

Styret kan kontaktes på hesselbergsgate8@gmail.com

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hessel 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hessel 8.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

Forslag til vedtak:

Maling av fasade i bakgård og ut mot gaten

Styrets innstilling:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

Styret innstiller på vedtak av forslaget.

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2025

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

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2025

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

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

Bakgrunn for sak:

Styreleder er på valg.

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

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

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

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

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

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

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

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

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

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

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

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valg enstemmig.

****

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

Oslo 18. mars 2025

Sigurd Holte Sandvik møteleder	**Hilde Juven Gjærde** andelseier

Nabolagsprofil

Hesselbergs gate 8A - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

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
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	16 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km

Skoler

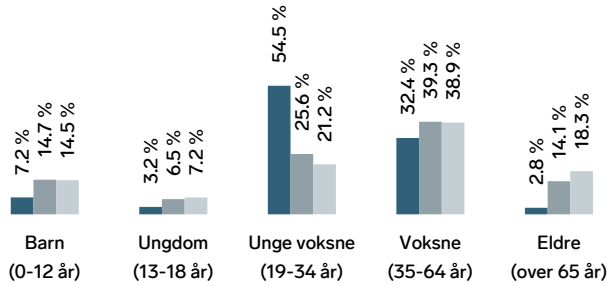
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	15 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Meny Ringnes Park	2 min
Coop Extra Sannergata PostNord	2 min 0.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

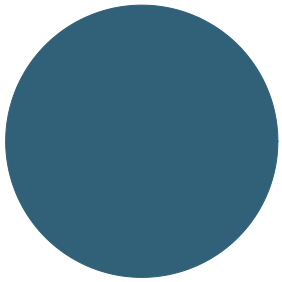
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Dælenengen ballbane Ballspill, fotball	4 min 0.4 km
SATS Ringnes Park	4 min
SATS Ila	7 min

Boligmasse



100% blokk

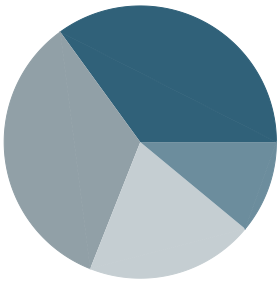
«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

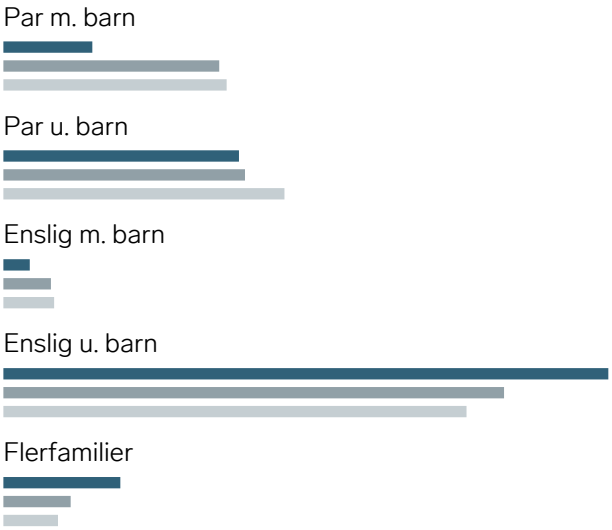
Kiellands Hus	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

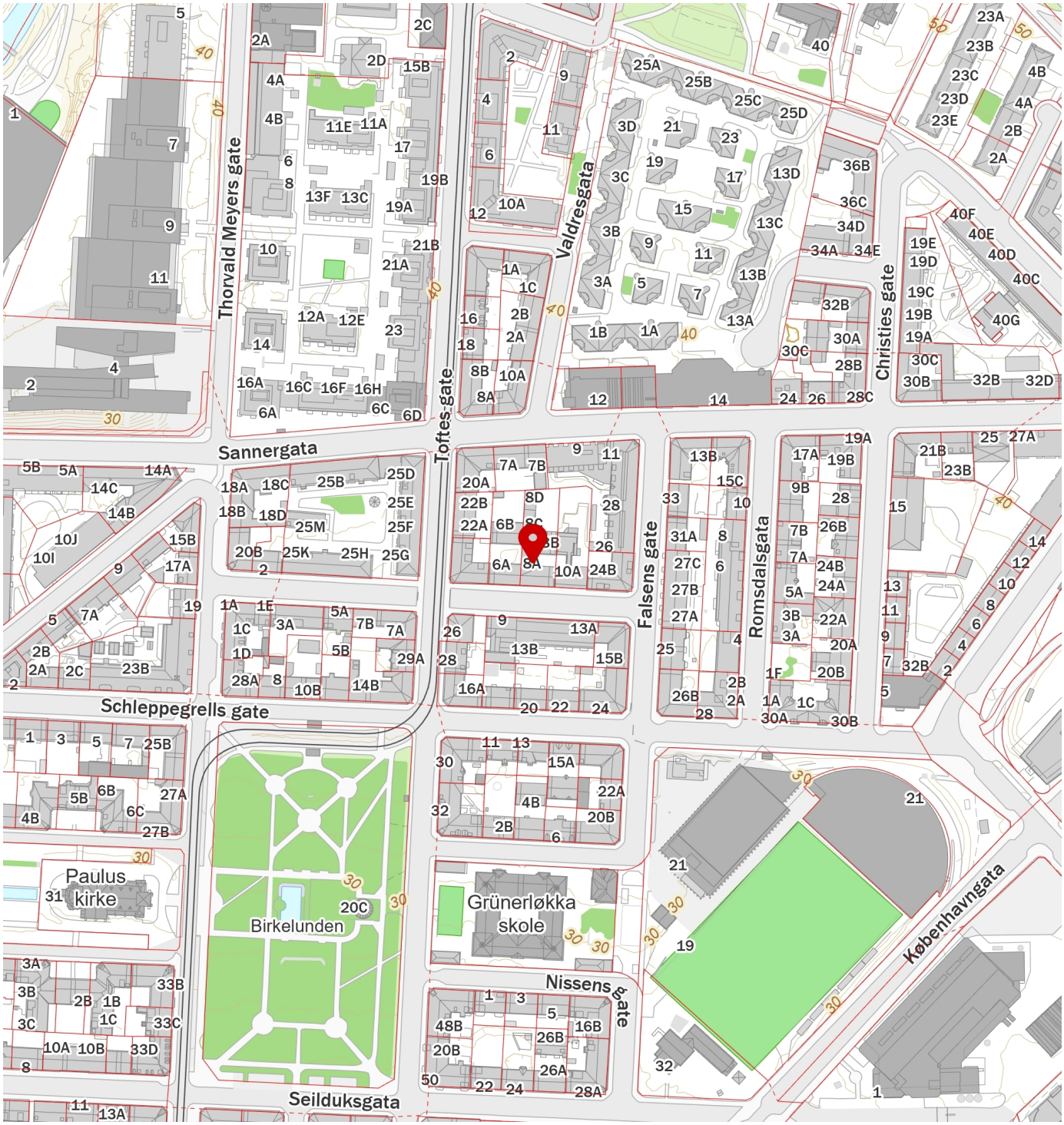


- Birkelunden
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hessel 8

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 06.03.2025
på vegne av styret i Borettslaget Hessel 8

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 32 seksjoner.

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36231025.

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

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

HMS

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

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

4. EIERSKIFTER
3 seksjoner har skiftet eier i 2024.

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

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

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

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

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

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

Fortsetter neste side.

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

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

Budsjett 2025

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

Oslo, den 3.3.25
Styret i Borettslaget Hessel 8

Resultatregnskap

Borettslaget Hessel 8

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

Balanse

Borettslaget Hessel 8

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

OSLO, 31.12.2024
Styret for Borettslaget Hessel 8

Håkon Aulie Styrets leder	Thea Thunshelle Styremedlem	Hilde Juven Gjærde Styremedlem

Note 1 Regsnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finanskostnader

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

Note 9 Bygninger og tomt

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

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

Note 10 Andre fordringer

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

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

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

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

Note 13 Langsiktig gjeld

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

Note Disponible midler

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Monkerud, Egil

Pb. 6799, Rodeløkka
0503 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 97.
2 +1+1+2
Ommeldelse
1 Tegning
Erklæring 18/1 98.
Gjendommeldelse 17/2 98

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA 4269/97

Expeditions-Dokument

angaaende Varelus

paa Matr.-No. 8 Hesselbergs Gade

Indleveret 21-12-97 Attesteret 15-7-98

Oversendes D. Hr. Regulringskommissæren og Opmaalingskommissæren med Anmodning om at gjøre sig bekjendt med Ansøgningen og paa de derfra fremgaaende Skrivelser, Ringsagningsattestere og paahørende Journaler en og paa at bemærke.

Christiania den 22.nd December 1897
O. Bjelke Holtermann

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gallis.

821/97

Intet at bemærke.
Kra 24/12 97.
Gjelmar Falk

768/97

Oversendes Hr. Stadskonduktøren og indstil. les til Approbation.

Kristiania 27de December 1897
O. Bjelke Holtermann

STADSKONDUKTØREN 4269/97

2025. 97

Sendes Hr Stadsingeniøren i Henhold til §§ 13, 14 og 15 Kristiania 28de December 1897
G. Bull

B.D.I. No. 614. 1915
Dilag.

Bygn. 161/16

BYGNINGSKOMMISSIONEN 159/1916 KRISTIANIA

jfr Jnr. 541/1913 Portbygning
3 216/16 Tilbygning
Jernmagasin
Vandklosett.

Expeditions-Dokument m. 2/3/15

angaaende paabygning av kontorbygning.

paa Matr.-No. 8 Hesselbergs gate.

Indleveret 20de december 1915. Attesteret 30 Sept Nov. 1920

Overrendes Kr. Sundhedskommission
bedøgt af Jnr. 541. 1913.
Kra 21 Decb. 1915.
Ulltveitmoe.

KR. A. SUNHEDSKOMMISSIONS
J.No. 1599.
1916.
INGENIØR

Sundhetskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

„Dispensation fra byggningsloven § 40 3de cube-fales indvilget ogsaa efter den foreliggende anmeldelse med forhøielse av forbygningen paa de i sundhetskommissionens beslutning av 5te desember 1913 (f. a.) opstillede vilkaar. Med hensyn til øvrige forhold henholder man sig til nævnte beslutning."

541/1913

Kristiania sundhedskommission 18de januar 1916.

Efter bemyndigelse

G. Berner.

indlø. 18/1 16

Retter efter Overs.

Overrendes Hr. Bygningsdirektør.

1. Brandstyrets Udtalelse i Jnr. 541. 1913 om 1 Ny Trappe.

Jurisk

G. D. J.-No. 134.97.
12 Bilag

+1+1+4+1

N. D. J.-No. 112.97
Bilag

STADSINGENIØRKONTORET 1019/97 KRISTIANIA = 1171/97. 270/98. 363/98.

Anmeldelse
Skrivelse
2 Bygningsfortegnelser
Situationsplan
7 Tegninger

Skrivelse ad 6/2 97.
Skrivelse 25/1 98
do 10/12 98.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 71/98. KRISTIANIA = 147/98

7/3 Anmeldelse
Bygning
2 Tegninger
28/9 angaaende
3/10 Skrivelse

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No. Kjøkkenbrik, Stald, Skur, Closetter og ~~Tegninger~~.
8 Hausbyggade.

Indleveret 16de Marts 1897. Attesteret 30te December 1898

Overensstemmende med Regulerings- og Byggelinie-Planen at gjøre om, hvorvidt der med Hensyn til Bygningens Beliggenhed, Dimensioner og Stalbefolkning, Reguleringsbestemmelser og Byggelinie-Samtykke o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 17de Marts 1897.

mott. 19/3.

16/97 BYGNINGSINSPEKTØREN CHRISTIANIA

Intet at bemærke.
d. 20/3 1897.
Theodor Gallis.

169/97 Indb. 22/3 97. Intet at bemærke.
d. u. s. Kjølmar Fosse
pl

Oversendes den andre Sundhedskommission.
Christiania, den 22de Marts 1897.

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

A N M E L D E L S E .

Tegning

Ø.D. Bygningsrådet Ll. nr. 1048/40 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Oppdeling av fabrikklokale

på matr.-nr. 8 Hesselbergs gate

Innlevert 23.november 1940 Attestert

Ferdig attestert 30.6.1941

Sendes østre d. til innstilling.

Oslo, den 25-11-1940

P. S. Alexandersen

Ad matr. nr. 8 Hesselberggata:

J. nr. 1048/1940. I/A.B.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent.

Oslo, den 27. november 1940.

Godkjennes.

Oslo 28. novbr. 1940.

A. Skilland

midlertidig 29/11.40

P. S. Alexandersen

Bgv. bl. 24. X. 39. 50CO. H. C.

a. D. J.-No 61 ad 1915 Bilag.

H. 23 12/5 1916 625/16

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

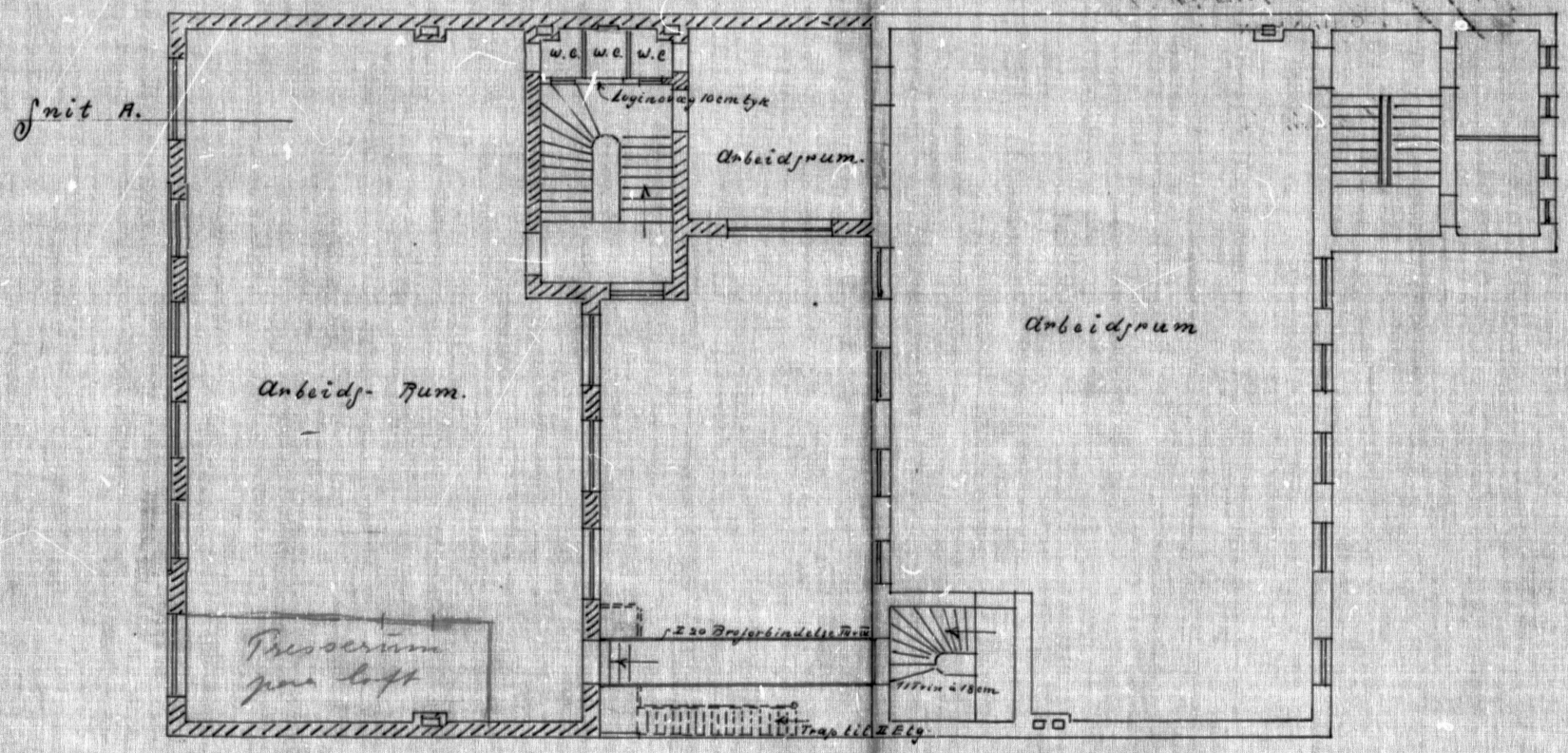
Hesselberggaten No. 8.

Herrer Ludvigsen & Isaksen.

Tilbygning til Fabrikbygning.
Paabygning av Kontorbygning.

Plan 2den Etage
– 3de –
– Loftetagen

Maal 1/100 Meter.



Nyt
Gammelt.

Christiania i Mai 1916

Johs. Hansen.

2/2 1916

— Hesselberggaten. 8. —

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

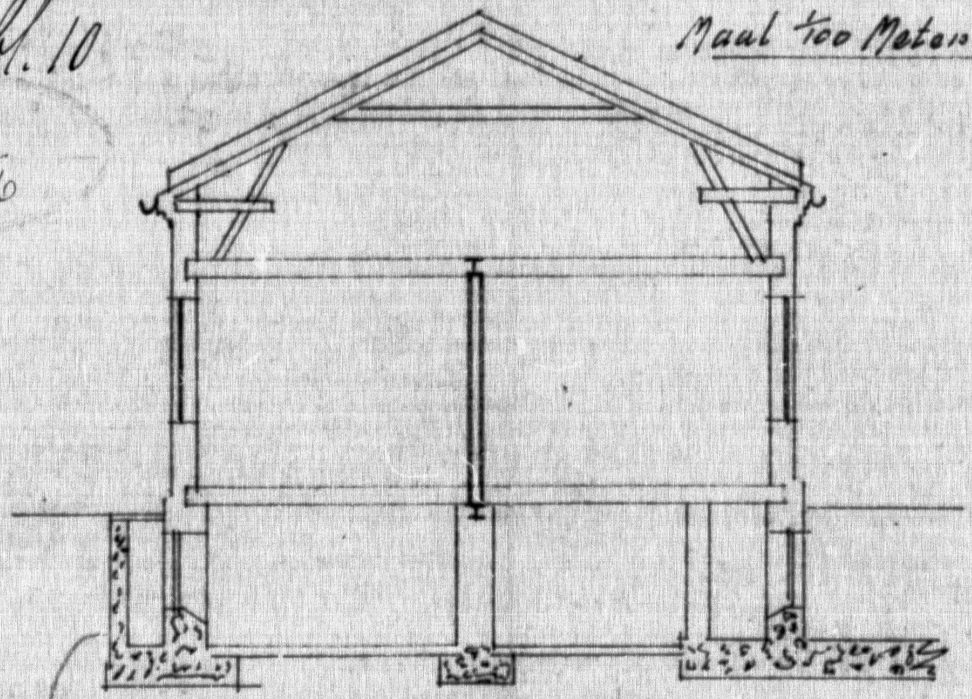
O. D. J. No. 614/1915
Bilag.

ad Snit av Kontorbygningen for Paabygningen.

Bl. 10

161/16

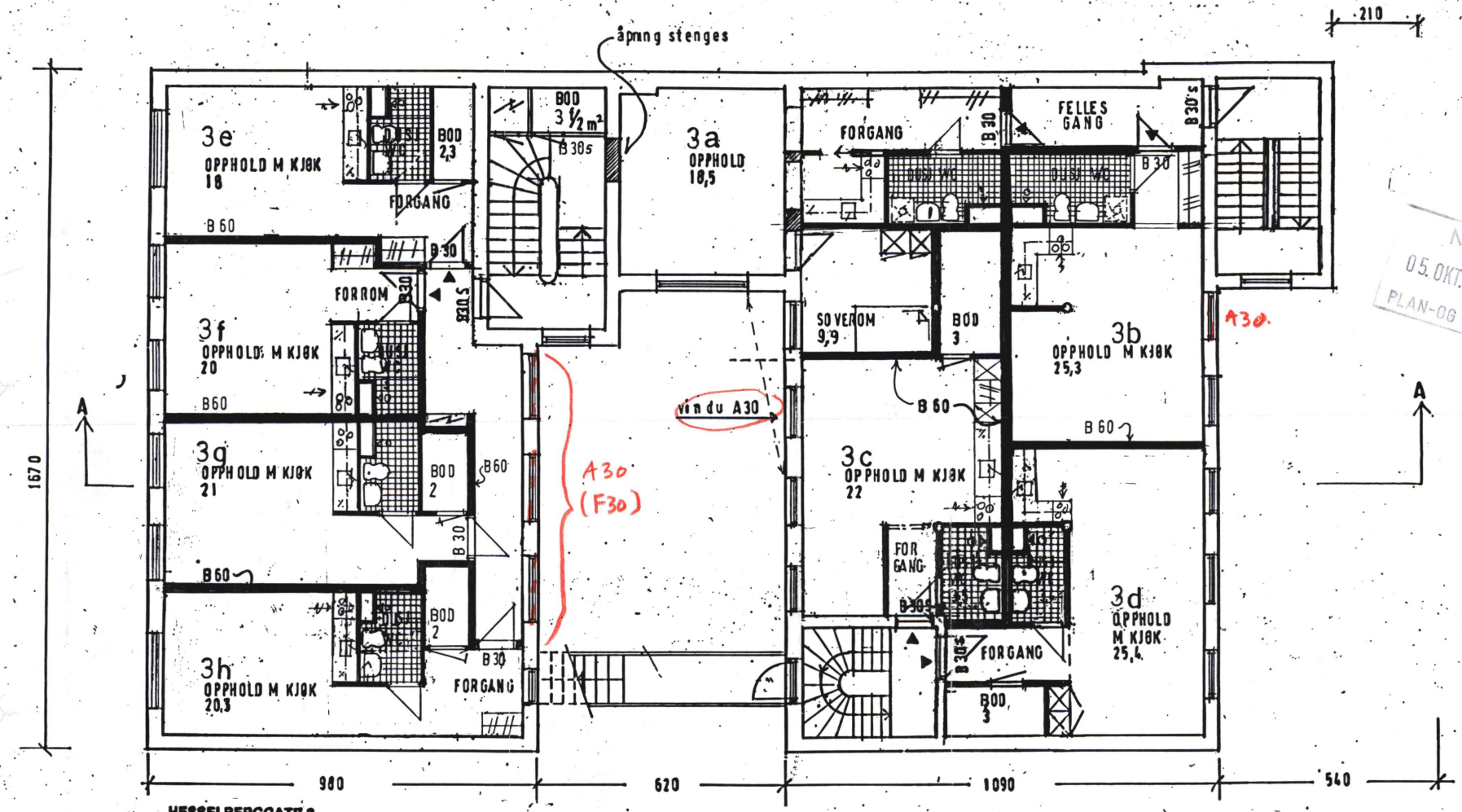
Maal 100 Meter.



ae pm
217/1915 M. 3

Christiania i Januar. 1916.

Johs. Hansen.



MOTTATT
05. OKT. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

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

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

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

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

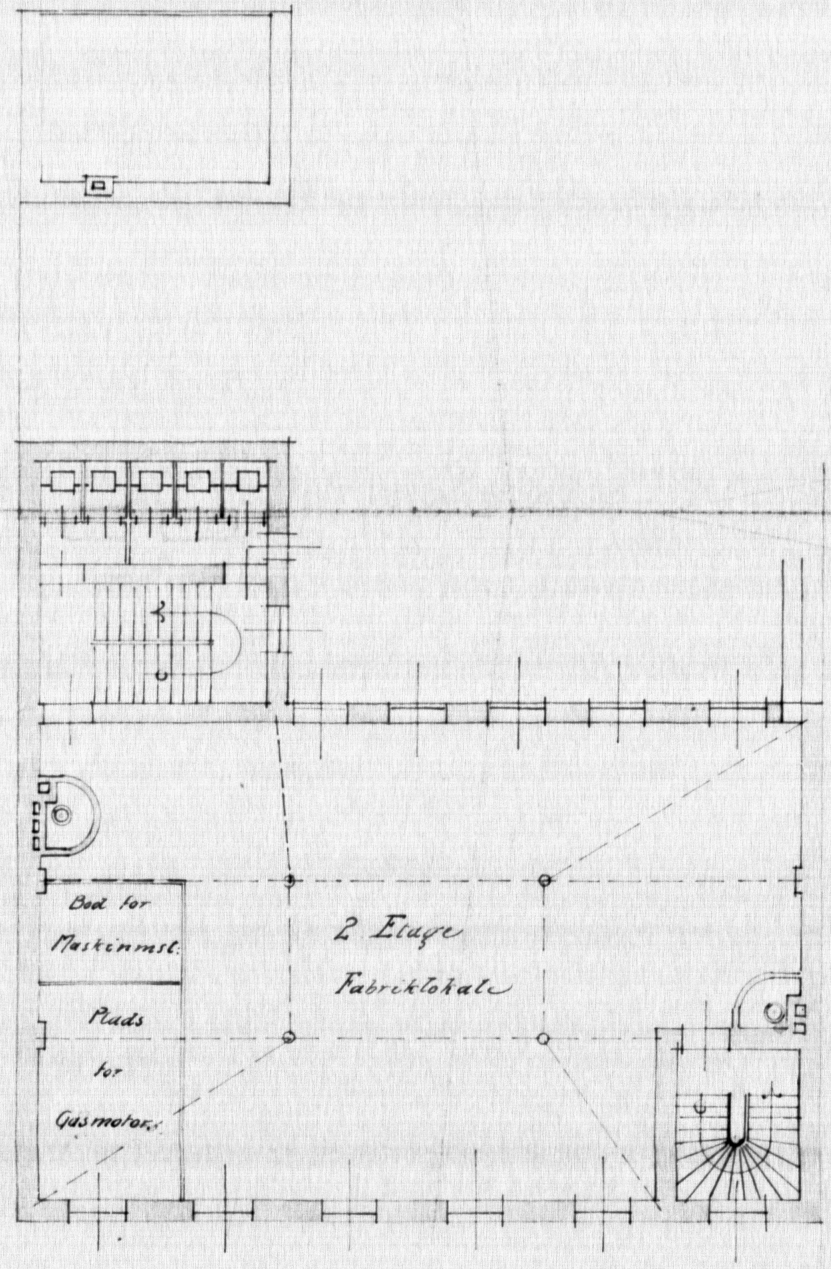
18

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

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

134.97. 1019/97

Korkefabriken „Mercur."

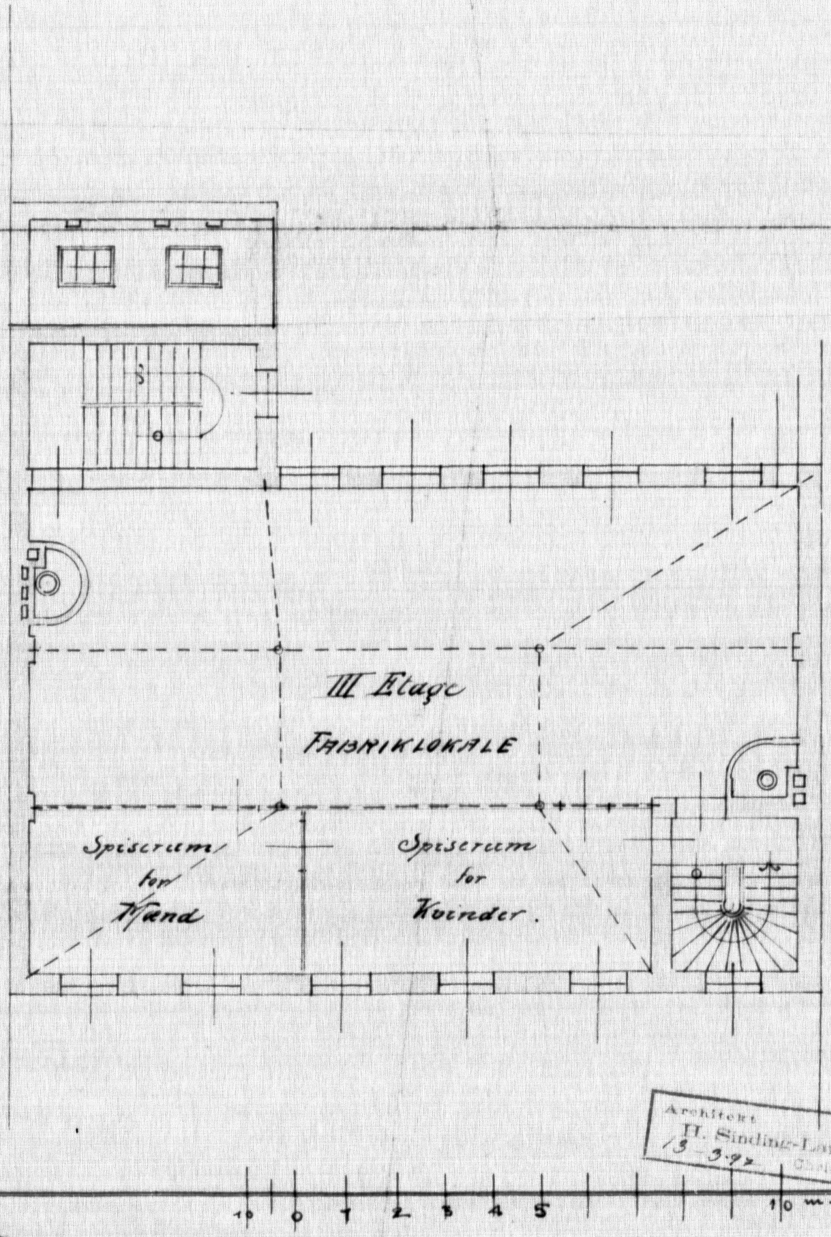


Architekt
H. Sinding-Larsen
13—3—97.

10 0 1 2 3 4 5 10 mg

13.4.97. 1019/97

KORKEFABRIKKEN „MERCUR"



Architekt
H. Sinding-Larsen
13-3-97