OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Borettslaget Hessel 8

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling.

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

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

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

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

GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

FULLMAKTEN

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

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

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

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinær generalforsamling

i Borettslaget Hessel 8

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

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 20.04.2026
Styret i Borettslaget Hessel 8

Vedlegg

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

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT OM BORETTSLAGET

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

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

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

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

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

3. EIERSKIFTER

6 andeler har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

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

Oslo, 20.04.2026
Styret i Borettslaget Hessel 8

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatregnskap

Borettslaget Hessel 8

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

Balanse

Borettslaget Hessel 8

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

OSLO, 31.12.2025
Styret for Borettslaget Hessel 8

Joakim Holtsmark Styrets leder	Thea Thunshelle Styremedlem	Hilde Juven Gjærde Styremedlem

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

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

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Leieinntekter lokale	165 324	165 315	160 500
Andel gjeld	777 864	777 000	768 900
Fiber	95 616	101 000	95 616
Sum	**1 038 804**	**1 043 315**	**1 025 016**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560	11 280
Sum	**22 560**	**22 560**	**11 280**

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

Note 4 Vedlikehold

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

*Installasjon av brannalarmanlegg

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

*Ekstern styreleder

Note 8 Finanskostnader

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

Note 9 Bygninger og tomt

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

Eiendomsmassen avskrives ikke.
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Boligselskapet eier tomten, og tomten er bokført til kr. 0,-

Note 10 Andre fordringer

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

*Forsikring Willis towers og gjensidige, bredbånd global connect

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

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

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

Note 13 Langsiktig gjeld

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

Note 14 Disponible midler

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

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

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

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

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

Sak 4 Kameraovervåking

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall

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

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

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

Sak 5 Vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall

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

Forslag til vedtak:
§8 Styret (1) «Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst to og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem» **endres til** «Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem»

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

§10 Generalforsamlingen (3) «Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet» **Endres til** «Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 4 andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet»

Sak 6 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

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

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

Budsjettet presenteres i generalforsamlingen som en orienteringssak.

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2026

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

Budsjett Borettslaget Hessel 8 for 2026

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

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Flertallskrav: Alminnelig flertall

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

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

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

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

Styreleder: 1 skal velges for 1 år.

Styreleder: Joakim Embret Holtsmark

Styremedlem: 2 – 4 skal velges for 2 år.

Styremedlem: Thea Thunshelle

Styremedlem: Hilde Juven Gjærde

Styremedlem: Ingen

Styremedlem: Ingen

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

Dato for generalforsamlingen
Sett inn dato

Navn på andelseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

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

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

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

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

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

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

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

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

PROTOKOLL

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

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

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

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

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

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

Enstemmig vedtatt.

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

Enstemmig vedtatt**.**

6. Budsjett 2026
Budsjettet ble tatt til orientering

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

Etter valget består styret av:

Styreleder: Joakim Holtsmark Valgt for 1 år i 2026

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

****

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

Joakim Embret Holtsmark
Møteleder

Hilde Skonseng Landsverk
Andelseier

NBBL-dok nr. 2.06
Sist endret 18.12.2012

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

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET HESSEL 8

SIST ENDRET 29.05.2018

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

Natt defineres som tidsrommet mellom 2300-0700

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

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

Fellesarealer skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

6. Andre bestemmelser

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

7. Brudd på ordensreglene

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

Styret kan kontaktes på hesselbergsgate8@gmail.com

Nabolagsprofil

Hesselbergs gate 8A - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 202 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, 23 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

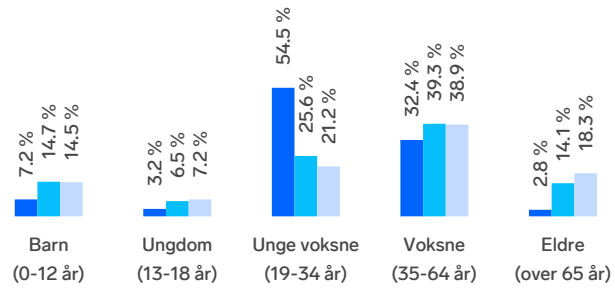
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 63/100

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 (1-6 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-6 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (1-5 år) 67 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 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

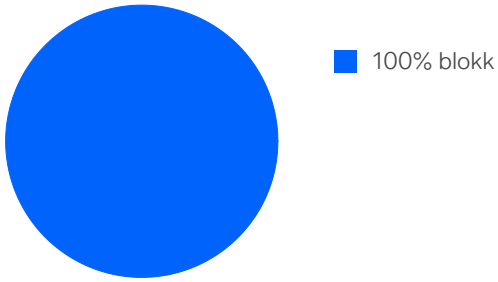
Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

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	
OsloHelseStudio Rodeløkka	5 min	

Boligmasse



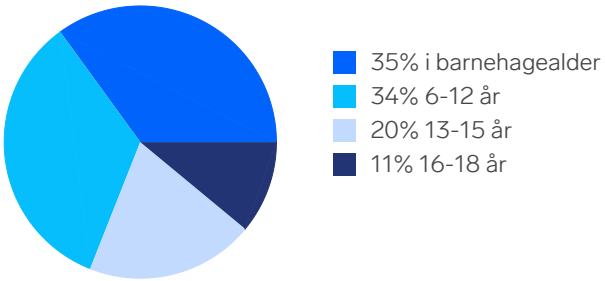
«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent

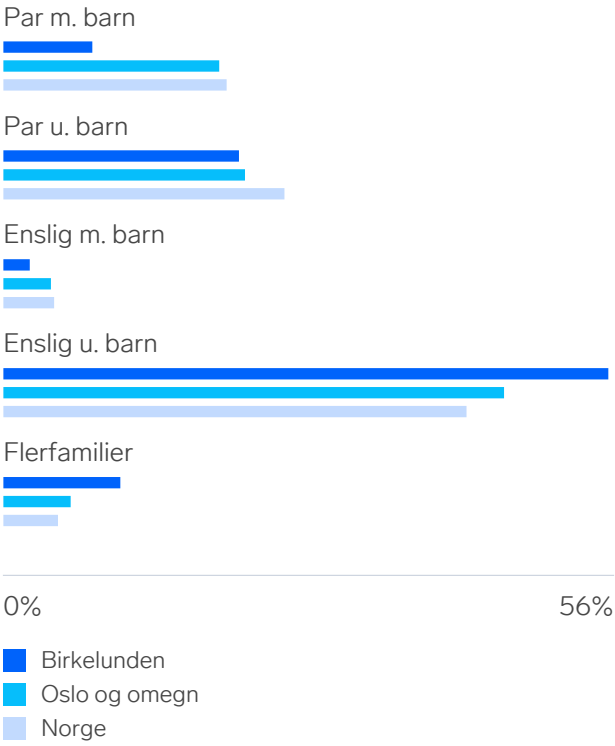
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



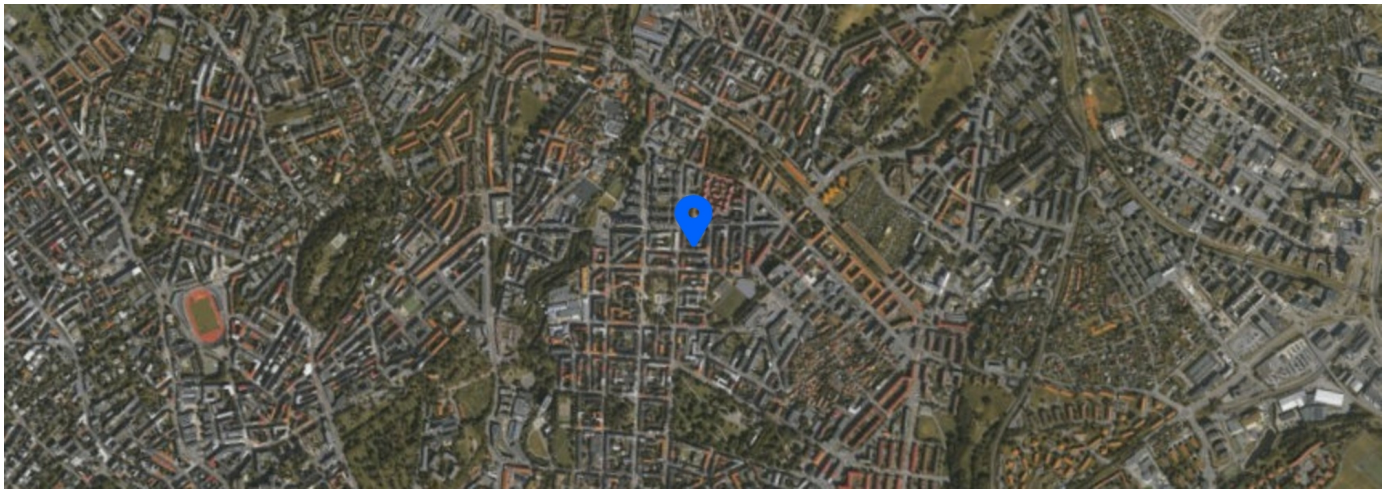
Familiesammensetning

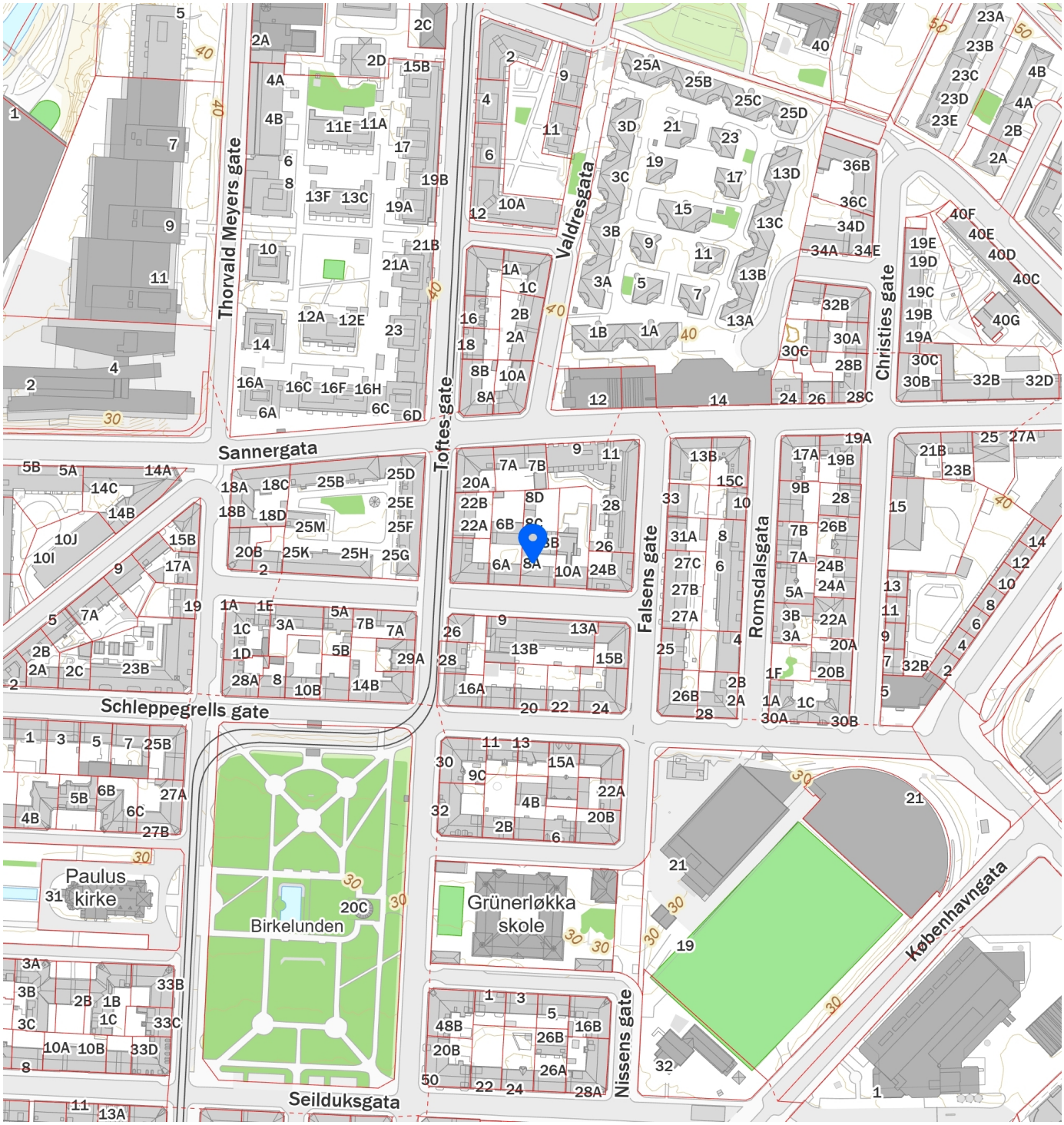


Sivilstand

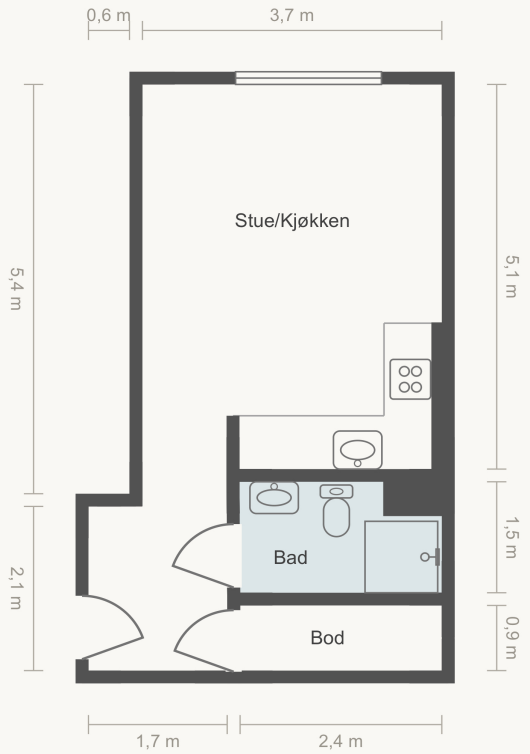
		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

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





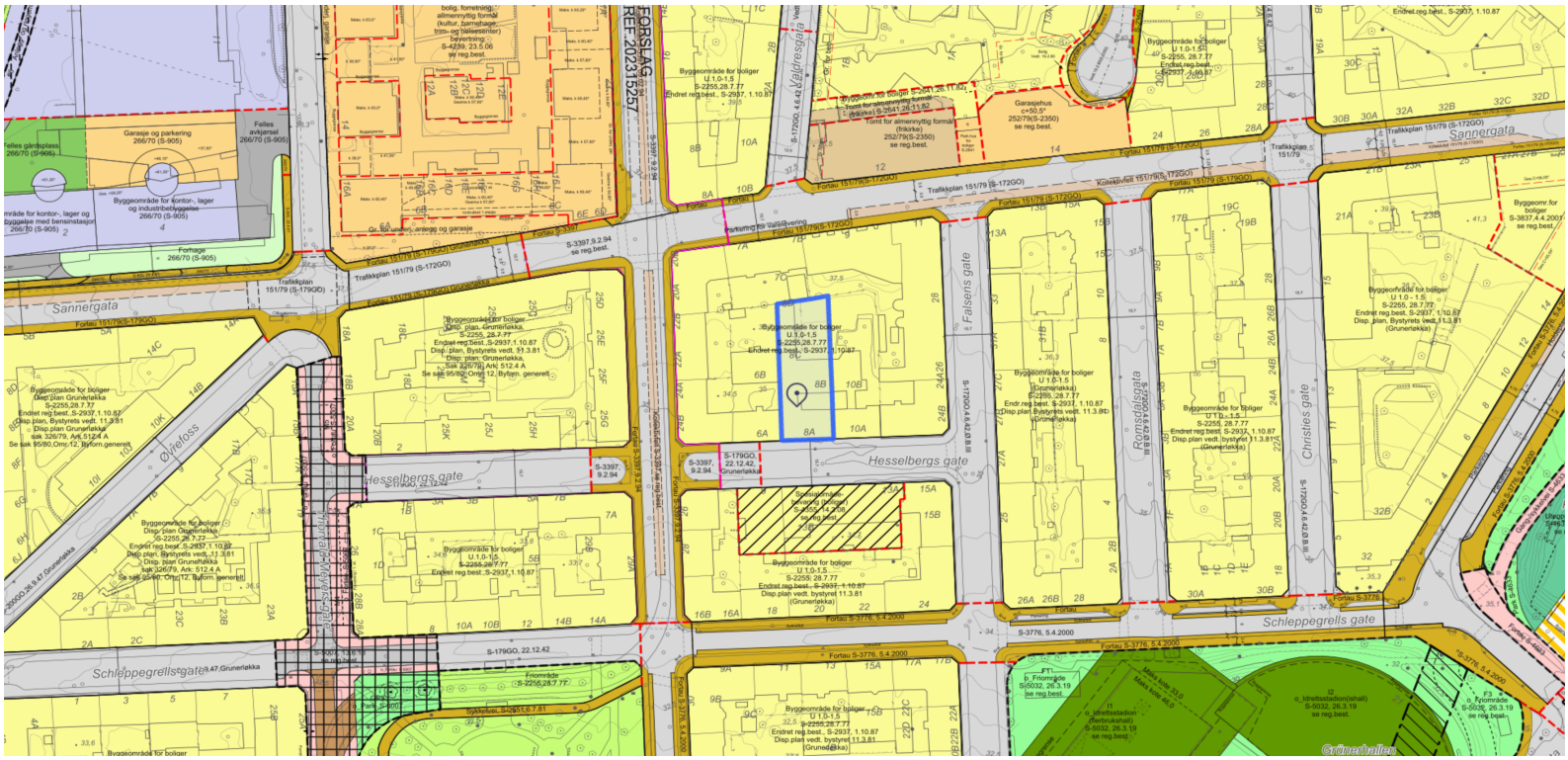
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



4. etasje

Hesselbergs gate 8 A

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.


FORSLAG
REF 20231525
Sannergata
Hesselbergs gate
Schleppegrellsgate
Falsens gate
Romsdalsgata
Christies gate
Valkyrias gate
Grünerhallen

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Tilstandsrapport

Hesselbergs gate 8 A
0555 Oslo

Referanse: 2026-1336
Matrikkel: 301-228/97/0/0
Befaringsdato: 12.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

13 bygningsdeler er vurdert. To forhold er gitt tilstandsgrad 3, fire er gitt tilstandsgrad 2, og sju er uten merknad. I tillegg gjelder ett forhold helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 • 2 TG 2 • 4 TG 0 / TG 1 • 7

TG 3

Store eller alvorlige avvik
2 forhold

Våtrom · Bad - 4. etasje Side 8

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran, Sanitærutstyr

1. Det er observert riss i flisefugene.
2. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
3. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
4. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.
5. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
6. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.
7. Dusjkabinettet har sprukket plastdeksel.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

Ventilasjon Side 11

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
4 forhold

Vinduer

Side 8

1. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
2. Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt. Dette innebærer at beslag ikke er tett mot vegger i sidene.

Avtrekk · Bad - 4. etasje

Side 10

1. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
2. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Vannledninger

Side 11

1. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Avløpsrør

Side 11

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
1 forhold

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygget er en bygård over fire etasjer og tak i trekonstruksjon. Fasaden er utført med pusset overflate og vinduer med trerammer. Grunnmuren er av naturstein.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,41 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.

   Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

2. Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt. Dette innebærer at beslag ikke er tett mot vegger i sidene.

   Konsekvens: Dette kan gi økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen og over tid føre til skader dersom forholdet ikke utbedres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badets nøyaktige alder er ikke kjent, men det er lagt til grunn av badet kan være fra år 2000.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 4. etasje TG 3

Overflater

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er observert riss i flisefugene.

   Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

2. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.

Konsekvens: Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

3. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

   Konsekvens: Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er under dusjkabinettet.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til under 25 mm.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

   Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet.

   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.

2. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

   Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. I dette tilfellet er sluket under dusjkabinettet. Dusjkabinettet er ikke flyttet på for å unngå skade på rørene og undertegnede. Sluket er derfor ikke undersøkt, noe som medfører at vi ikke har sett etter utettheter og feil her.

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

Sanitærutstyr

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett odusjkabinett.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Dusjkabinettet har sprukket plastdeksel.

   Konsekvens: Sprekker kan utvikle seg over tid, som kan kreve tiltak.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

   Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

2. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet under kjøkkenbenken.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning. I dette tilfellet er målingen relativt langt unna veggen mot våtsonen, som begrenser muligheten for å avdekke fukt.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon

TG 3

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.

Konsekvens: Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk. Det er montert kullfilterventilator, men denne filtrerer og resirkulerer kun luften i rommet. Kravene i gjeldende byggeregler er derfor ikke oppfylt. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025. Det bør vurderes å etablere avtrekk til det fri.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

Under 20 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ukjent

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei

Samsvarserklæringer for utført arbeid

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK

405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer

TOTALT AREAL

32 m²	30 m²	2 m²	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1898)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m²	-	**2 m²**	-
4. etasje	30 m²	-	-	**30 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**30 m²**	**2 m²**	**-**	**32 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: Bod, Stue/kjøkken, Bad

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2025 · Byttet kjøkken**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Hesselbergs gate 8 A, 0555 Oslo**
Matrikkel: **301-228/97/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **9**
Eier adkomstdokumenter: **Selma Amina Hegvold Sanca**

Hjemmelshaver: **BORETTSLAGET HESSEL 8**

Kunde: **Selma Amina Hegvold Sanca**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **12.08.2026**

Rapportdato: **31.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET HESSEL 8

(vedtatt ved stiftelse den 11. februar 2009 og endret i ekstraordinær generalforsamling den 8. november 2010, endret i ordinær generalforsamling 25. mai 2011, endret i ordinær generalforsamling 28.april 2026)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Hessel (med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

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

§ 3. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Overføring av andeler

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

§ 5. Overlatelse av bruken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Bruksrett

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

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

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

§ 8. Styret

1. Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem

   Generalforsamlingen velger styret.

2. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år.

3. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9. Styrets oppgaver

1. Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
2. Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

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

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

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

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

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

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

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

9. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

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

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

3. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 4 andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet»

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

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

6. Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1. På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

    2. Årsberetning fra styret.

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

    4. Godgjøring til styret og revisor.

    5. Valg av styremedlemmer.

    6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

2. Revisors beretning skal alltid leses opp.

§. 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 13. Forretningsførsel

1. Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

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

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

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

§ 15. Revisjon

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

2. Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

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

4. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

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

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

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

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

§. 17. Vedtektsendring

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