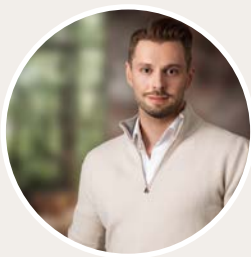




aktiv.

Hesselbergs gate 1B, 0555 OSLO

**Klassisk 3-romsleilighet | Flott
beliggenhet i hjertet av
Grünerløkka | Peis | Generøs
takhøyde | Stukkatur & rosett**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939

E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 393 460,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 494 810,-
Felleskostn.: Kr 8 650,-
Selger: Maren Solheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1874
BRA-i/BRA Total 40/40 kvm
Tomtstr.: 590.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 465
Snr. 4
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1008250209

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere en klassisk og innbydende leilighet med sjel – midt i hjertet av Grünerløkka! Dette er en flott mulighet for deg som ønsker å sette ditt eget preg på din neste bolig. Dette er en leilighet med stort potensial og delvis behov for modernisering. Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder en stor åpen stue-/kjøkkenløsning, et bad, 2 gode soverom og en praktisk entré. Her bor du i et attraktivt nabolag med nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen.

Merk deg dette:

- Nydelige klassiske vinduer
- Stukkatur og rosett
- 2 soverom
- Generøs takhøyde
- Peis
- Attraktiv beliggenhet midt på Grünerløkka
- Gode kollektivforbindelser
- Stor kjellerbod
- Trivelig bakgård
- IN-ordning og sikringsfond i borettslaget



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	81
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA totalt: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 40 m² Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Ikke målbare arealer

Bod i kjeller med gulvareal på ca. 5 kvm. Boden er ikke medtatt i arealberegningen.

Takhøyden i kjelleretasjen er under 1,9 M, derav ikke måleverdig areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

590.7 m²

Tomtebeskrivelse

Lukket asfaltert bakgård med enkelte busker og bed. Etablert sittegrupper og felles sykkelparkering under tak.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på øvre Grünerløkka. Grünerløkka har de siste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig i utvikling. Området kjennetegnes av sitt yrende folkeliv, og kan by på et bredt utvalg restauranter, barer og servicetilbud. Her er det rikelig av stedsidentitet, noe som gjør det enkelt å føle seg hjemme.

Nærmeste dagligvarebutikk er Innom (Rema1000) kun 1 minutt unna og Meny på Ringnes Park kun 2 minutter unna. Ringnes Park senter er et meget trivelig og moderne nær-senter kun 2 minutter unna boligen. Senteret kan by på en ny re-åpnet Menybutikk med ferskvaredisk, blomsterbutikk, apotek, frisør, Jernia og Baker Nordby. Her finner du alt du trenger i hverdagen. I samme bygg ligger også populære Sats Ringnes park.

Området høster en rekke av Oslos beste restauranter og butikker. Populære restauranter i området som er verdt et besøk er blant annet Bønder i Byen, Ostebutikken, Le Benjamin, Trattoria popolare og Nedre Foss Gård. Her finner du også en rekke kafeer/bakerier, blant annet Kaffebrenneriet, WB Samson, Sunt og godt, Espresso House og Godt brød.

I kort avstand fra leiligheten ligger Birkelunden og Sofienbergparken, som er et yndet sted for å lese en god bok eller være sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden bruktmarked" som finner sted hver søndag. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken er parken som passer for folk i alle aldre! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og grillautomater.

Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gammelmåten. Her finner du også BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smak av Italia og en mengde andre butikker.

Akerselven har status som verneverdig kulturområde. Fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum er det åtte kilometer for den som er glad i å jogge eller gå turer. Den mest spektakulære fossen ligger ved Hønse-Lovisas hus og Beierbrua like ved.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til et bredt kollektivtilbud. I Sannergata går buss nummer 21 forbi som tar deg fra Tjuvholmen til Helsfyr. På Birkelunden finner du stasjon for både buss og trikk. Fra trikkestoppet finner du linjene 11, 12 og 18, mens fra busstoppet går linje nummer 30, som tar deg fra Nydalen til Bygdøy. En 17-minutters gåtur unna leiligheten finner du det store kollektivknutepunktet på Carl Berners plass, som har et bredt kollektivtilbud i form av buss, trikk og T-bane. Flybussen går forbi Sannergata busstopp.

Her vil du trives og bo godt!

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1894. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp med mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Rana Taksering AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2(avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vinduer:

-Værslitte vinduer med sprekker i treverk. Et vindu i stue/kjøkken uten håndtak. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. .

*Dører:

-Entredøren subber mot karm.

*Overflater:

-Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Gulvflater med bruksslitasje/slitasje. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitajegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

*Innvendige dører:

-Innvendige dører med bruksslitasje, og med enkelte sår.

*Vannledninger:

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

*Avløpsrør:

-Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

*Varmtvannstank:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Overflater og innredning på kjøkken:

-Innredning bruksslitte og med enkelte sår, og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Eier opplyser om defekt oppvaskmaskin. Løs vask med krakelering.

*Avtrekk på kjøkken:

-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Etasjeskille/gulv mot grunn:

-Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*Generelt på bad:

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Faglært rørlegger la rør ut til kjøkken i stue fra badet og byttet toalett og servant. Dette var i 2013. Har dessverre ingen dokumentasjon på arbeidet.

Arbeid utført av: Rørlegger.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjelleren er gammel og det har vært et par vannlekasjer. Har tørket opp nå, også ved hjelp av vifter som har vært satt ned med insentiv fra styret.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gulv i stue/kjøkken og på 1 soverom er skjevt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært mus i søppelhus til restaurantene.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: La opp strøm i stue+kjøkken.

Arbeid utført av: Arkel el.entreprenør.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Boligen er ikke innredet slik de originale byggtegningene viser mtp at kjøkken er flyttet ut i stuen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nettopp blitt ladestasjoner i gaten utenfor leiligheten.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oppussing av trappeoppgangene ble vedtatt på generalforsamling. Styret lover at det skal gjøres økonomisk forsvarlig.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mus i søppelskur til restaurantene.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, 2 soverom, bad og åpen stue-/kjøkkenløsning. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller med gulvareal på ca. 5 kvm.

Standard

ENTRÉ

Entréen og gangen fremstår som lys og romslig, hvor du får god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

ÅPEN STUE-/KJØKKENLØSNING

Lys og innbydende stue med god plass til både sofaløsning og en romslig spisegruppe. Her kan det enkelt innredes med en koselig sofagruppe. Vegger og gulv er holdt i lyse toner, noe som gir rommet en luftig atmosfære. Her kan du samle venner og familie rundt et lyst og trivelig spisebord. Leilighetens store, vakre vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som gir en god romfølelse. Peisen løfter kosefaktoren i stuen til det fulle. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og fremstår som et svært hyggelig og sosialt samlingspunkt. Kjøkkeninnredningen fremstår med lyse profilerte/glatte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, oppvaskkum i porselen ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Dagens kjøkken er funksjonelt, men modent for modernisering. Vi opplyser at oppvaskmaskinen er defekt og at strømmen til induksjonen slår seg av.

SOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse, med god plass til seng med tilhørende møblement og klesskap/kommode. Det naturlige lysinnslippet fra vinduet skaper et lunt soverom.

Soverom 2 er også romslig, med plass til seng/kontorpult og stor garderobeløsning. Rommet har mange bruksmuligheter, og passer godt som bl.a. kontor, soverom og gjesterom.

BADEROM

Fra hovedsoverommet er det inngang til leilighetens bad. Praktisk baderomsinnredning med servant på benkeplate i heltre, speilskap, dusjnise, klosett og opplegg for vaskemaskin. Badet har behov for oppgradering - her kan du skape ditt drømmebad!

Innbo og løsøre

Taklampe på hovedsoverom medfølger ikke.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Vaskemaskin medfølger ikke i salget.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende:

2025:

-Enkelte av boligens overflater ble malt

2013:

-Kjøkken ble flyttet inn til stue, til fordel for et ekstra soverom. Samt diverse oppussing.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

-Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år

-El-bil : 2 090 kroner for ett år

-El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

76577855

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 066 917

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 267 667

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger)

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 3 265,- pr. mnd.

Herav:

-Felleskostnader: 3 066,-

-TV/bredbånd: 199,-

Fra 01.08.2025 påløper også renter og avdrag på 2 stk. IN lån. Dette vil utgjøre kr. 5 384,39,-.

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 650

Andel Fellesgjeld

Kr 393 460

Fellesgjeld pr. dato

31.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207962252

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,70%

Restsaldo 1 387 978,00

Innfrielsesdato: 30.05.2030

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208065467
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 4 095 720,00
Innfrielsesdato: 30.07.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 18 717

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

HESELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

986235450

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Andelen er en del av Hesselbergsgate 1 Borettslag (org.nr. 986 235 450), bestående av totalt 23 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 603 636- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 237 314,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har avholdt fire styremøter hvor representanter fra sameiet har vært deltagende

på to av dem for god informasjonsflyt og innblikk på tvers av boligselskapene.

- Et av styremedlemmene flyttet høsten 2023 og har dermed ikke vært deltager på styremøter siden utflytning. Vedkommende trer formelt ut av styret ved årsmøtet 2024.
- Inngikk avtale med OBOS om digital nøkkel til alle beboere, som vil si at alle beboere har anledning til å låse opp fellesdører fra mobilen, og kan dele nøkkeltilgang med eksterne.
- Dialog for øvrig med OBOS, beboere, styret i sameiet, næringsseksjoner i 1. etasje ifbm «vanlige» problemstillinger i et borettslag, som f.eks støynivå, rimelige tidspunkter for støy og plassering av høyttalere i to næringsseksjoner, samt utfordringer med ryddighet i bakgården og respekt for fellesarealer.
- Mottatt nabovarsel for byggeplaner i Thorvald Meyers gate 28A i 0301.

Varselet gjaldt:

- Nytt anlegg
- Bruksendring

Nabovarselet ble ikke besvart.

- Det ble avholdt en vellykket dugnad i slutten av april

Fremtidige planer:

- Ingen. Eventuelle planer vil dreie seg om forbedringer på bygningen og er diskutert med sameiestyret, hvor sameiet eventuelt vil være utfører av forbedringer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). D det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for naboer, jf. borettslagsloven § 5-11 (4). Dersom en andelseier opplever slik ulempe eller sjenanse som følge av dyrehold, skal det leveres klage til styret. Styret skal behandle klagen og vurdere om dyreholdet er i strid med vedtektene innen 1 måned fra klage mottas. Styrets vurdering kan påklages til generalforsamling, som fatter endelig avgjørelse. Det oppfordres til at man informerer andre beboere og styret på forhånd, for å avklare eventuelle problemstillinger ved dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 465, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG med orgnr. 986235450

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/465/4:

17.05.1890 - Dokumentnr: 990706 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:465

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2004 - Dokumentnr: 16135 - Urådighet

Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke

fra kreditor: Tschudi & Malling Megling A/S.

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2004/16133-1/105

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Urådighet transportert til Spabogruppen AS,

org. nr. 981398076

Prioritetsbestemmelse

Veket for

Beløp: NOK 40 000 000

Panthaver: Dnb Bank Asa

Org.nr: 984 851 006

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2021/78563-1/200

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

25.02.2021. Arkivref. 20/64162-4

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak

Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av

Riksantikvaren 21. August 1997

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2003 - Dokumentnr: 67322 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1450/2300

18.12.2009 - Dokumentnr: 975989 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1815/2300

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

- Bygningsanmeldelse for vaaningshus, fra 1894.
- Exdok for vannklosetter, fra 1929.
- Ferdigattest for innredning bad, fra 1997.
- Ferdigattest for innredning wc, fra 2001.
- Ferdigattest for våtrom, fra 2005.
- Ferdigattest for gjenoppbygging etter brann i 1-2 etasje, fra 2015.
- Ferdigattest for rehabilitering av piper, fra 2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig 2- roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 3- roms leilighet. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S-2255.

Pågående plansak i området:

Saksnr. 202315257

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

393 460 (Andel av fellesgjeld)

4 493 460 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 494 810 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 502 710 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 505 510 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,1% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 2 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1 600,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 2 600,-

Foto v/ Trond Walsø fra: kr. 5 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistås av

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

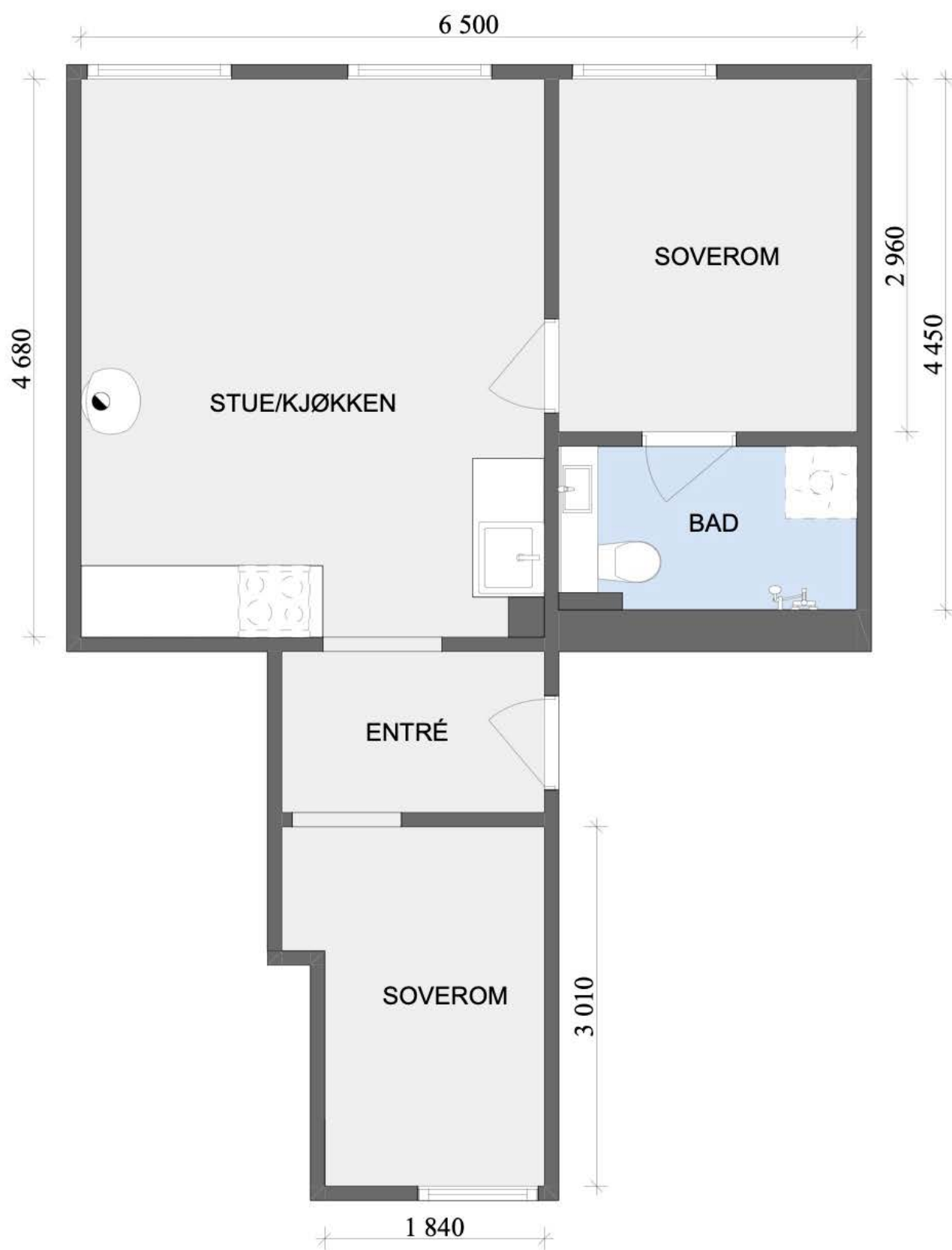
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

04.08.2025







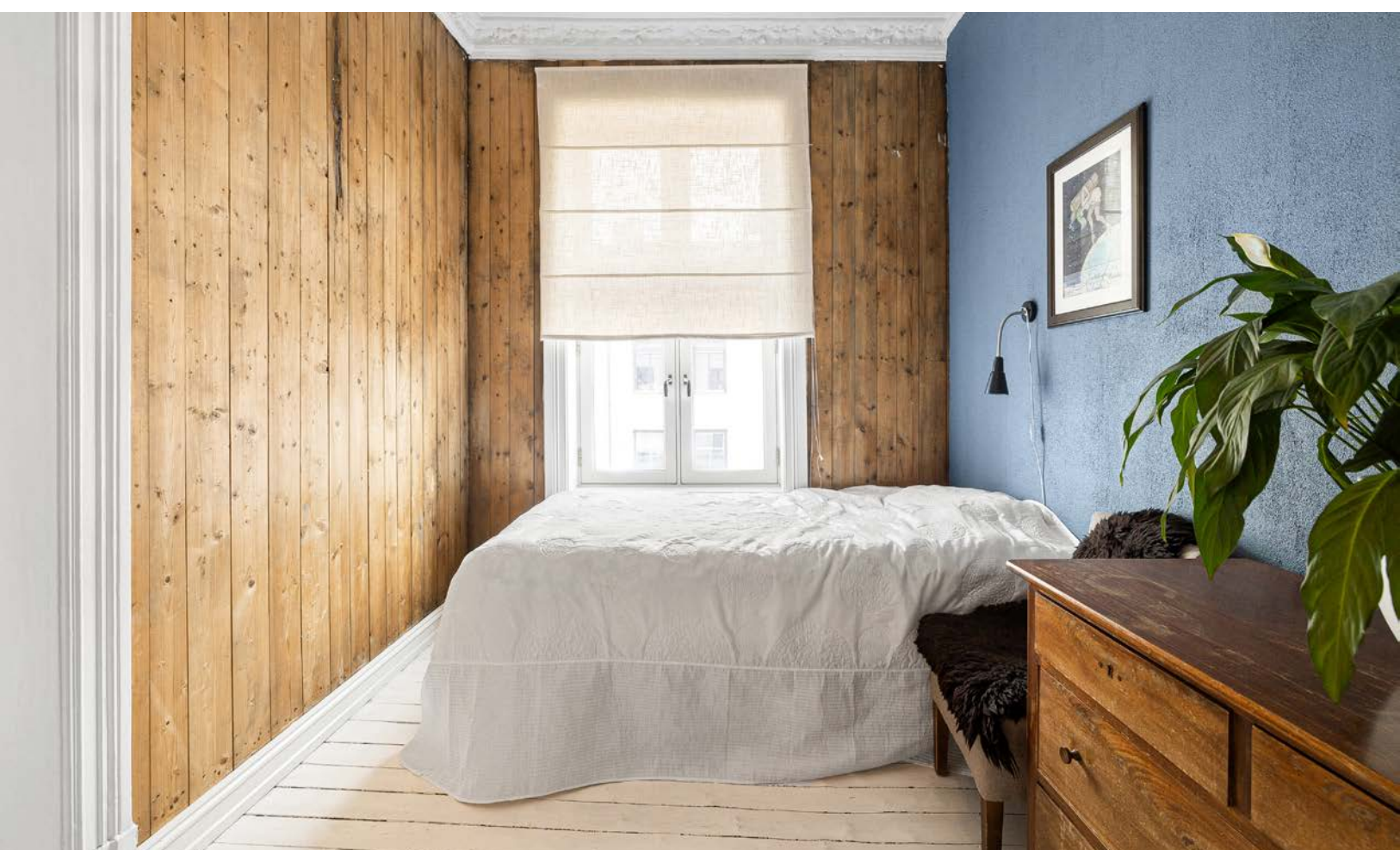
















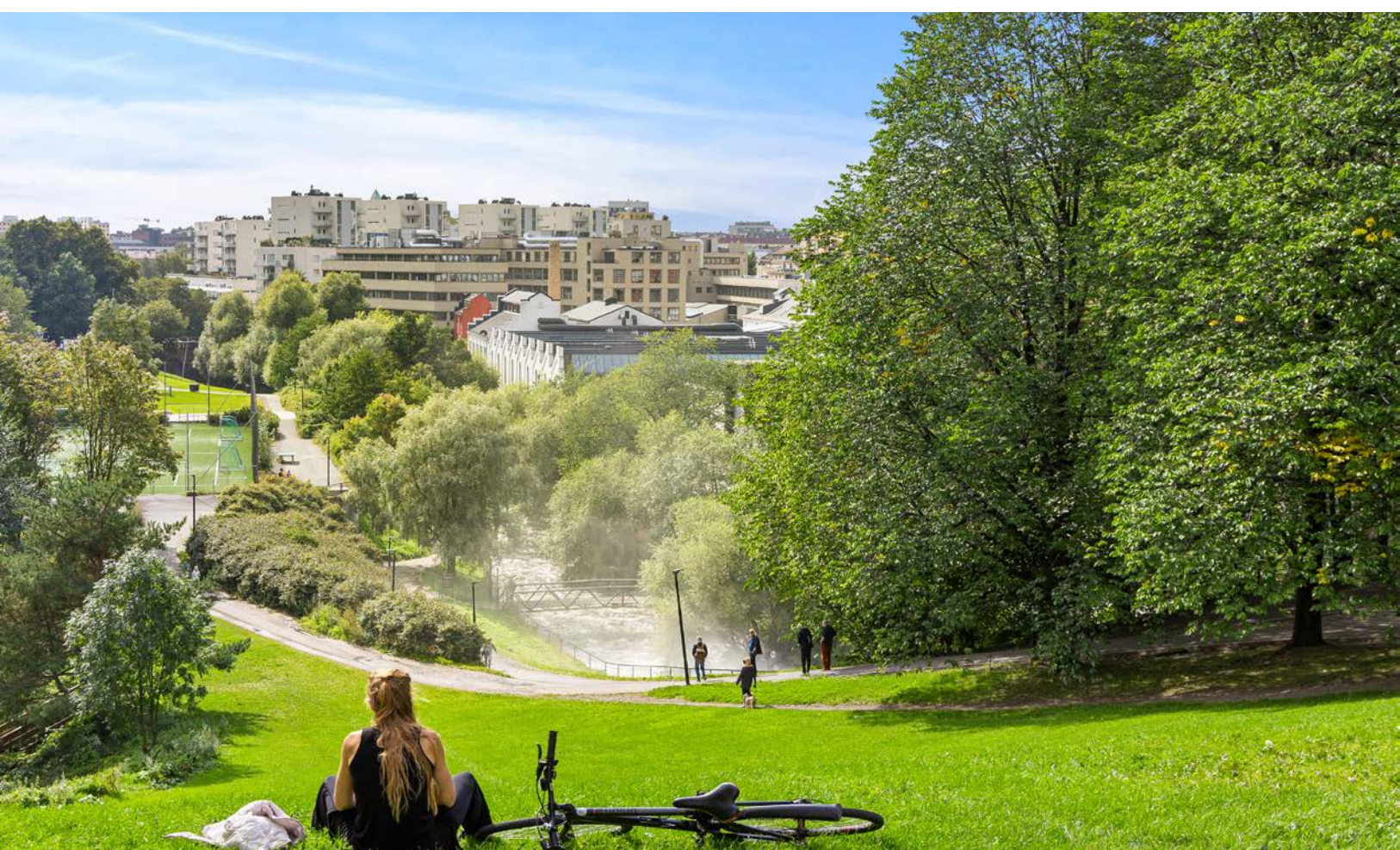
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Hesselbergs gate 1 B, 0555 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 465

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 29.07.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 18818-2156

Referansenummer: RL4935

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje, og består av entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:

- Enkelte av boligens overflater ble malt

2013:

- Kjøkken ble flyttet inn til stue, til fordel for et ekstra soverom. Samt diverse oppussing"

Leilighet - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1894. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp med mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av malte gulvflater, tregulv, belegg og fliser. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater, plater og panel. Rosett og stukkatur i soverom. Stukkatur i stue/kjøkken. Malte profilerte innvendige dører. Peisovn i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulvflatene består av belegg. Veggflatene består av våtromsplater. Takflatene består av malte plater. Dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant plassert på benkeplate i heltre, speilskap og plass for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte/glatte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, oppvaskkum i porselen, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i støpejern og plast. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Varmtvannsbereider på ca. 120 l som er plassert i baderomshimling. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hesselbergsgate 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 235 450. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Hesselbergs gate 1 B-D. Borettslaget består av 23 andeler. Tomten er på 590,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 228-465. Eiendommen er organisert som et sameie, hvor borettslaget utgjør en seksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

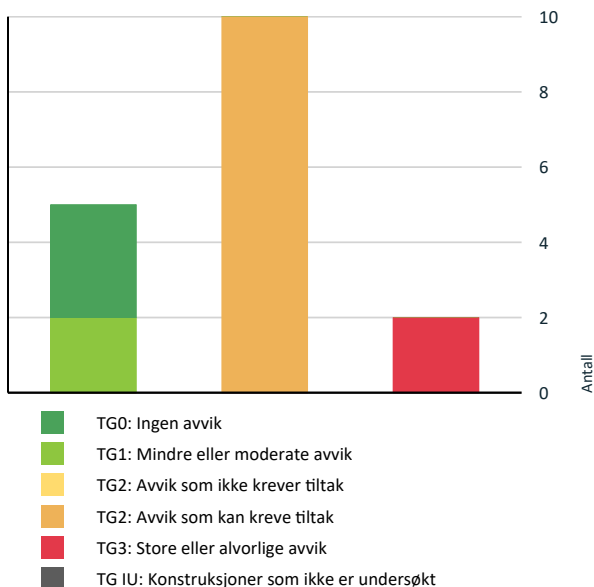
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning og geometri i forhold til tegningene i kommunen. Opprinnelig 2- roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 3- roms leilighet. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

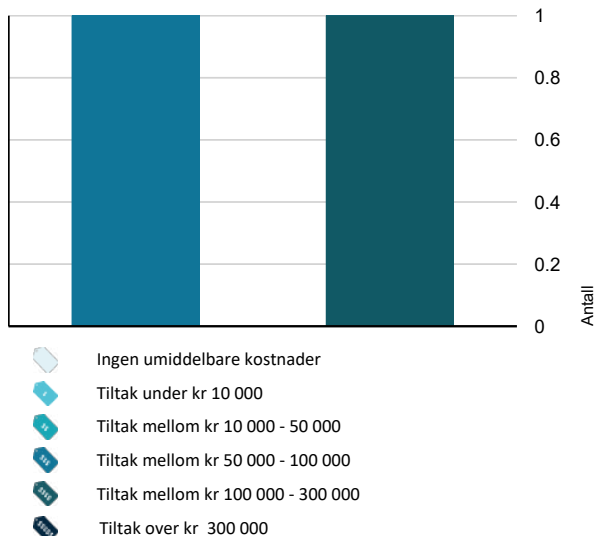
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer og dør som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1894

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1990, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverk. Et vindu i stue/kjøkken uten håndtak. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av døren er påregnelig.

INNENDIG

Overflater

Gulvflatene består av malte gulvflater, tregulv, belegg og fliser. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater, plater og panel. Rosett og stukkatur i soverom. Stukkatur i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss- og sprekkeformasjoner på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Gulvflater med bruksslitasje/slitasje. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitastegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringsstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da boligen er beliggende i 4. etasje over terrengnivå. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m³, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Radonmåling utføres til og med andre etasje over terrengnivå.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue/kjøkken.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører med bruksslitasje, og med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulvflatene består av belegg. Veggflatene består av våtromsplater. Takflatene består av malte plater. Dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant plassert på benkeplate i heltre, speilskap og plass for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Deler av gulv med motfall mot sluk. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år. Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot fellesareal og naboseksjon. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte/glatte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, oppvaskkum i porselen, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innredning bruksslitasjer og med enkelte sår, og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Eier opplyser om defekt oppvaskmaskin. Løs vask med krakelering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/utbering av kjøkkenet må påregnes.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ventilator sitter skjevt, og med løs fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Utskifting/utbedringer av ventilatoren er påregnelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 l fra 1995 som er plassert i baderomshimling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Eier opplyser om dette forekommet ved bruk av flere hvitevarer og elektriske husholdningsapparater samtidig.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Kjøkken: Den elektriske installasjonen virket underdimensjonert i forhold til dagens bruksmønster/behov.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

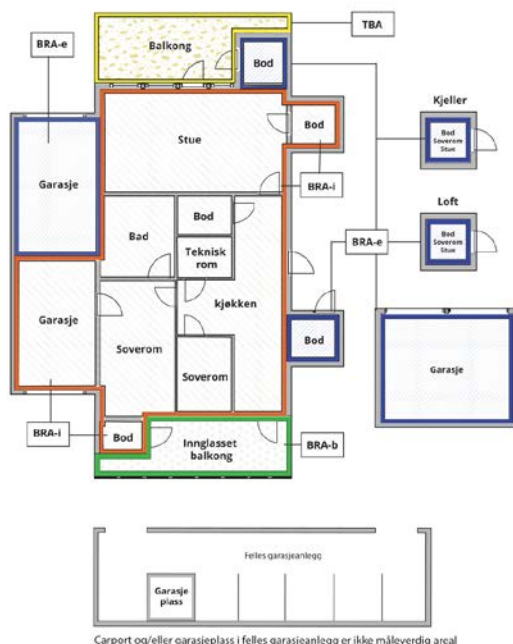
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	40			40	
SUM	40				
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,18 - 2,95 M. Soverom med adkomst fra entre uten dør. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 39,7 kvm.

Fellesareal:

Bod i kjeller med gulvareal på ca. 5 kvm. Boden er ikke medtatt i arealberegningen. Takhøyden i kjelleretasjen er under 1,9 M, derav ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning og geometri i forhold til tegningene i kommunen. Opprinnelig 2-roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 3-roms leilighet. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Maren Bangen Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	465		0	590.7 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Hesselbergs gate 1 B

Hjemmelshaver

Hesselbergsgate 1 Borettslag. Orgnr: 986 235 450

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
401/Hesselbergsgate 1 Borettslag	986235450	401	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Solheim Maren Bangen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på øvre del av Grünerløkka i Oslo sentrum i etablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse. Adkomst til boligen fra via portrom og felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både trikk og buss like i nærheten. Gangavstand til bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Ringnes Park senter med Ringen kino, Dælenenga drettsanlegg, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Grünerhagen Park og Akerselva med rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten. Kort vei til Grønland og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Hesselbergsgate 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 235 450. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Hesselbergs gate 1 B-D. Borettslaget består av 23 andeler. Tomten er på 590,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 228-465. Eiendommen er organisert som et sameie, hvor borettslaget utgjør en seksjon.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAX. SEFRAX er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/hesselbergsgate-1/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1894. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp med mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 23.07.2025.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RL4935>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250209	

Selger 1 navn
Maren Solheim

Gateadresse	
Hesselbergs gate 1B	

Poststed	Postnr
OSLO	0555

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250209

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Faglært rørlegger la rør ut til kjøkken i stue fra baderom og byttet toalett og servant. Dette var i 2013. Har desverre ingen dokumentasjon på arbeidet

Arbeid utført av

Rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleren er gammel og det har vært et par vannlekasjer. Har tørket opp nå, også ved hjelp av vifter som har vært satt ned med insentiv fra styret

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv i stue/kjøkken og på 1 soverom er skjevt

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus i søppelhus til restaurantene

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

La opp strøm i stue+kjøkken

Arbeid utført av

Arkel el.entreprenør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er ikke innredet slik de originale byggtegningene viser mtp at kjøkken er flyttet ut i stuen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nettopp blitt ladestasjoner i gaten utenfor leiligheten

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppussing av trappeoppgangene ble vedtatt på generalforsamling. Styret lover at det skal gjøres økonomisk forsvarlig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus i søppelskur til restaurantene

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250209

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Solheim	6439edc49f77035ff49a7d 3a68921c944fdb832a	03.08.2025 19:08:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250209

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

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250209 . Vår ref.: 7700-1-05

Dato: 31.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Hesselbergsgate 1 Borettslag
Organisasjonsnr: 986235450
Andelseier: Solheim, Maren Bangen
Medeier:
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Hesselbergs Gate 1 B, 0555 OSLO
Andelsnummer: 5
Gnr. 228
Bnr. 465
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer . 76577855
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gnr 228, bnr 465 består av 4 seksjoner (Hesselbergs gate 1 sameie). 3 stk. næringsseksjoner og 1 stk. samleseksjonsbolig som er Hesselbergsgate 1 borettslag. Lånenr: OBOS02-98207962252 har IN-ordning. Enkelte andelseiere har nedbetalt dette lånet og for disse andelene vil det fremkomme kr 0,- på lånet i meglerbrevet. Selskapet har sikringsordning. Selskapet har ikke husordensregler. Styrets e-post: maren_bangensolheim@hotmail.com Vaktmester driftes av Bygård Vaktmesteren AS, tlf. 31290070 / 22060450 (vaktmestersentral), e-post: post@bygardvaktmesteren.no, hjemmeside: www.bygardvaktmesteren.no. Nøkler og skilt bestilles hos Låsmester 1.. Styret er opptatt av at nye andelseiere planlegger å selv bo i leiligheten og gjør oppmerksom på at styret følger borettslagloven, vedrørende bruksoverlating, strengt. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. 25.05.2023: Lånenr: OBOS03-98208065467 er inkludert i IN-ordning. Kategori som tidligere gikk til å håndtere lånekostnader for dette lånet er satt til 0, og ny kategori for kapitalkostnader lån 2 er opprettet fom 1.8.23.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207962252
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	1 387 978,00
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208065467
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	4 095 720,00
Innfrielsesdato:	30.07.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 265,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820806546; IN lån 2 - Akonto renter		797,84 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820806546; IN lån 2 - Akonto avdrag		307,52 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820796225; IN lån 1 - Akonto renter		977,11 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820796225; IN lån 1 - Akonto avdrag		3 301,92 fra 01.08.2025
Felleskostnader	3 066,00	
TV/bredbånd	199,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 234,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 801,-
Annen formue:	18 717,-
Gjeld:	417 923,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207962252
Restsaldo:	219 894,29
Kapitalkostnader:	4 320,33

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208065467
Restsaldo:	173 566,14
Kapitalkostnader:	1 105,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 393 460,43,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Thor Christian Maast, e-post: hesselbergsgt1brl@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

Vedtatt 3. november 2003

Sist endret 26. juni 2018

1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Borettslagets navn

(1) Borettslagets navn er Hesselbergsgate 1 Borettslag.

1.2 Borettslagets forretningskontor

(2) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.3 Borettslagets formål

(1) Borettslagets formål skal være å skaffe andelseiere bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.

(2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

2. ANDELER

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 23 andeler, hver pålydende NOK 100.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnader.

(3) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utsendelsen av andeler.

3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER

3.1 Leie av bolig

(1) Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.

(2) Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttes til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

3.2 Medbestemmelsesrett

(1) Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamling, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

3.3 Bruksoverlating

(1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen og disse vedtektene, overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved bruksoverlating.

(2) Slik overlattelse av bruken skal søkes skriftlig til styret på forhånd, jf. borettslagsloven § 5-5. Overlattelse av bruken endrer ikke andelseiernes forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseierne skal holde styret orientert om hvordan styret skal få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen, samt gi styret nødvendig informasjon om bruksoverlatingen.

(3) Styrets godkjenning er nødvendig, og styret skal søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning, p.t. innen 1 måned. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

(4) Korttidsutleie gjennom AirBnb e.l. anses som bruksoverlating.

(5) Utleie av bolig gjennom AirBnb e.l. er tillatt i inntil 30 dager i året. Det er et vilkår for godkjenning fra styret at man informerer styret før innflytting."

3.4 Overføring av andeler

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.

(2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.

(3) Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.

(4) Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelse.

4. BORETTSLAGETS ORGANER

4.1 Forholdet til borettslagslovgivningen

(1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmeste materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

4.2 Generalforsamling

(1) Generalforsamling er borettslagets øverste myndighet.

(2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamling, i henhold til de regler som gjelder slik innkalling.

(3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:

(i) Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.

(ii) Andre saker som henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

(4) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

4.3 Styret

(1) Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.

(2) Styret skal bestå av en leder og mellom to og fire andre. Styret velges i generalforsamling, lederen velges i særskilt valg. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

(3) Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

4.4 Revisor

(1) Borettslagets revisor skal være den statsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

4.5 Forretningsførsel

(1) Borettslagets firma tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret kan gi prokura.

5. ORDENSREGLER

5.1 Stilletid

(1) Det skal være ro og orden i tidsrommet 23:00 til 06:00 på hverdager (søndag til torsdag)

(2) Det skal være ro og orden i tidsrommet 24:00 til 08:00 i helger (fredag og lørdag).

(3) Under stilletiden skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene, herunder er det ikke tillatt å bruke vaskemaskin eller tørketrommel under stilletiden.

(4) Ved spesielle anledninger som medfører støy under stilletiden, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid i forveien.

5.2. Orden

Det skal ikke henges gjenstander i søppelrom, oppganger og utenfor boder i kjelleren. Søppelrom skal kun benyttes til følgende avfall:

- Restavfall
- Papp og papir
- Plast

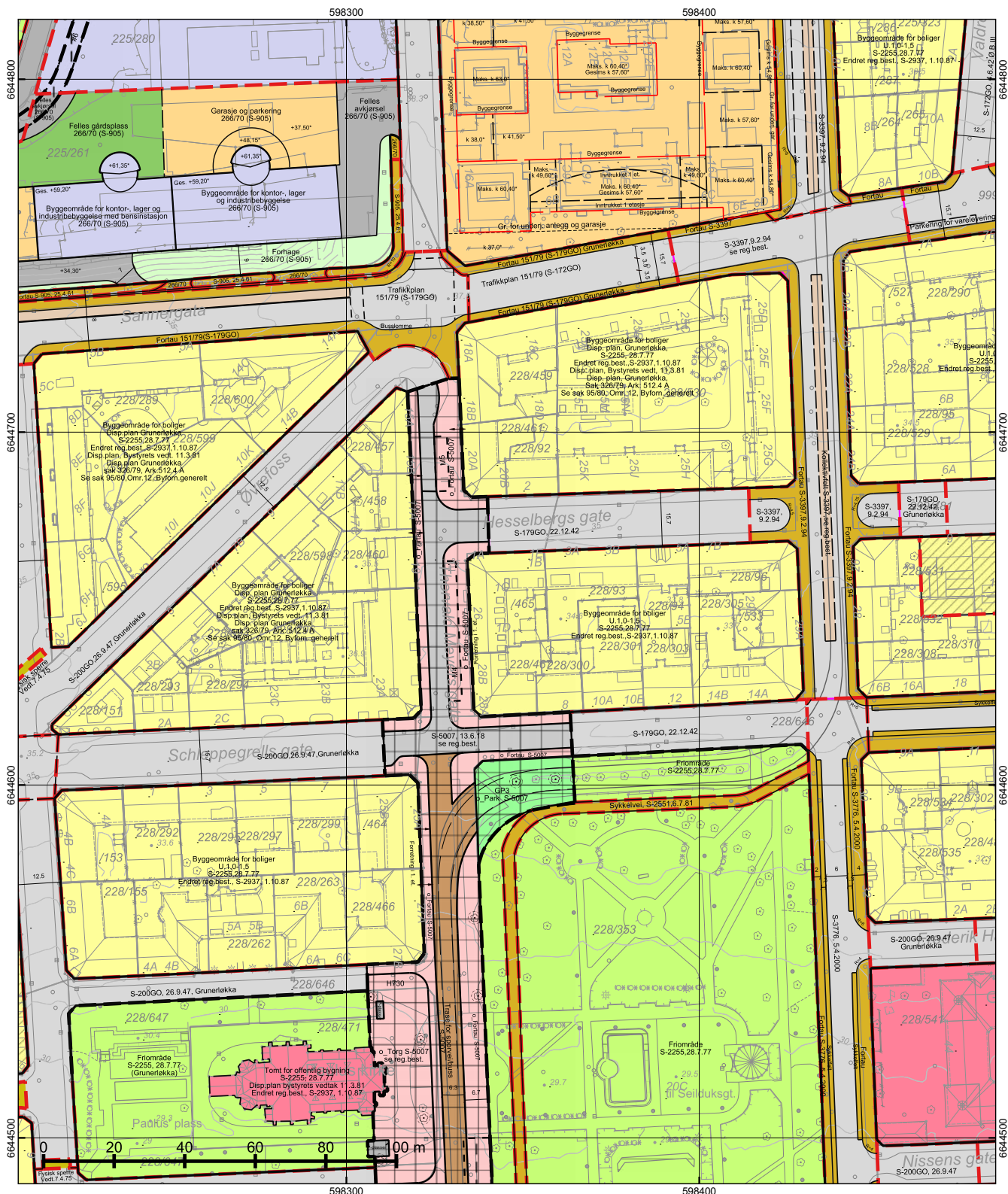
5.3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for naboer, jf. borettslagsloven § 5-11 (4). Dersom en andelseier opplever slik ulempe eller sjenanse som følge av dyrehold, skal det leveres klage til styret. Styret skal behandle klagen og vurdere om dyreholdet er i strid med vedtektene innen 1 måned fra klage mottas. Styrets vurdering kan påklages til generalforsamling, som fattet endelig avgjørelse.

Det oppfordres til at man informerer andre beboere og styret på forhånd, for å avklare eventuelle problemstillinger ved dyrehold.

5.4 Dører og vinduer

Fellesdører og -vinduer skal til enhver tid holdes låst. Dette er branndører som også fungerer som sikkerhet mot tyveri og innbrudd.

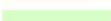


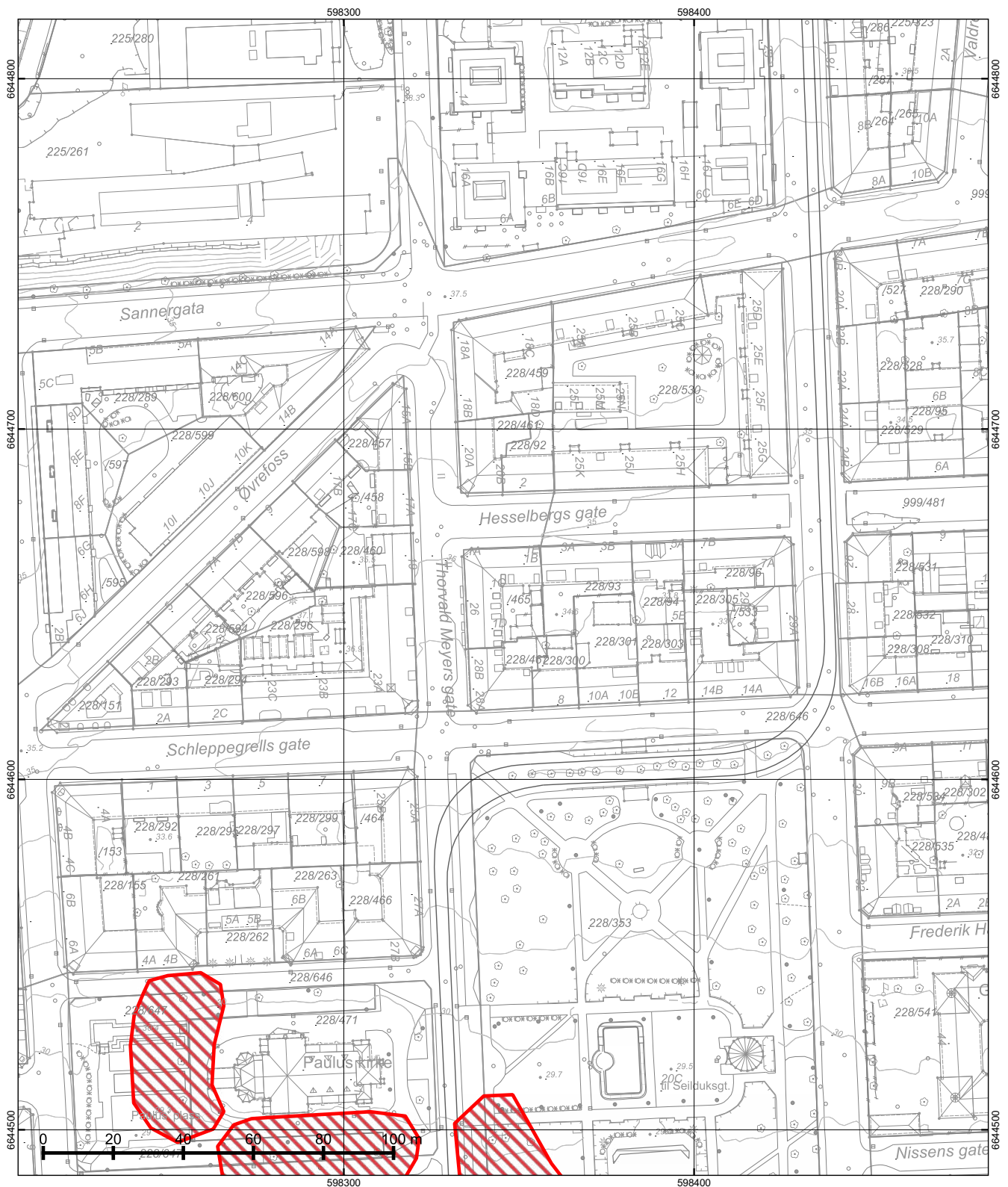
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 31.07.2025 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: 146163/ 86516213 Adresse: HESSELBERGS GATE 1B Gnr/Bnr: 228/465	Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV Kommentar:
	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Regulert kjørefelt
	74 - Felles gårdsplass		Bygningens avgrensning i beb. plan
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Regulert senterlinje
	78 - Forhage		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	144 - Forr./bolig		Inn-/utkjøring
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 31.07.2025
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: 146163/ 86516213

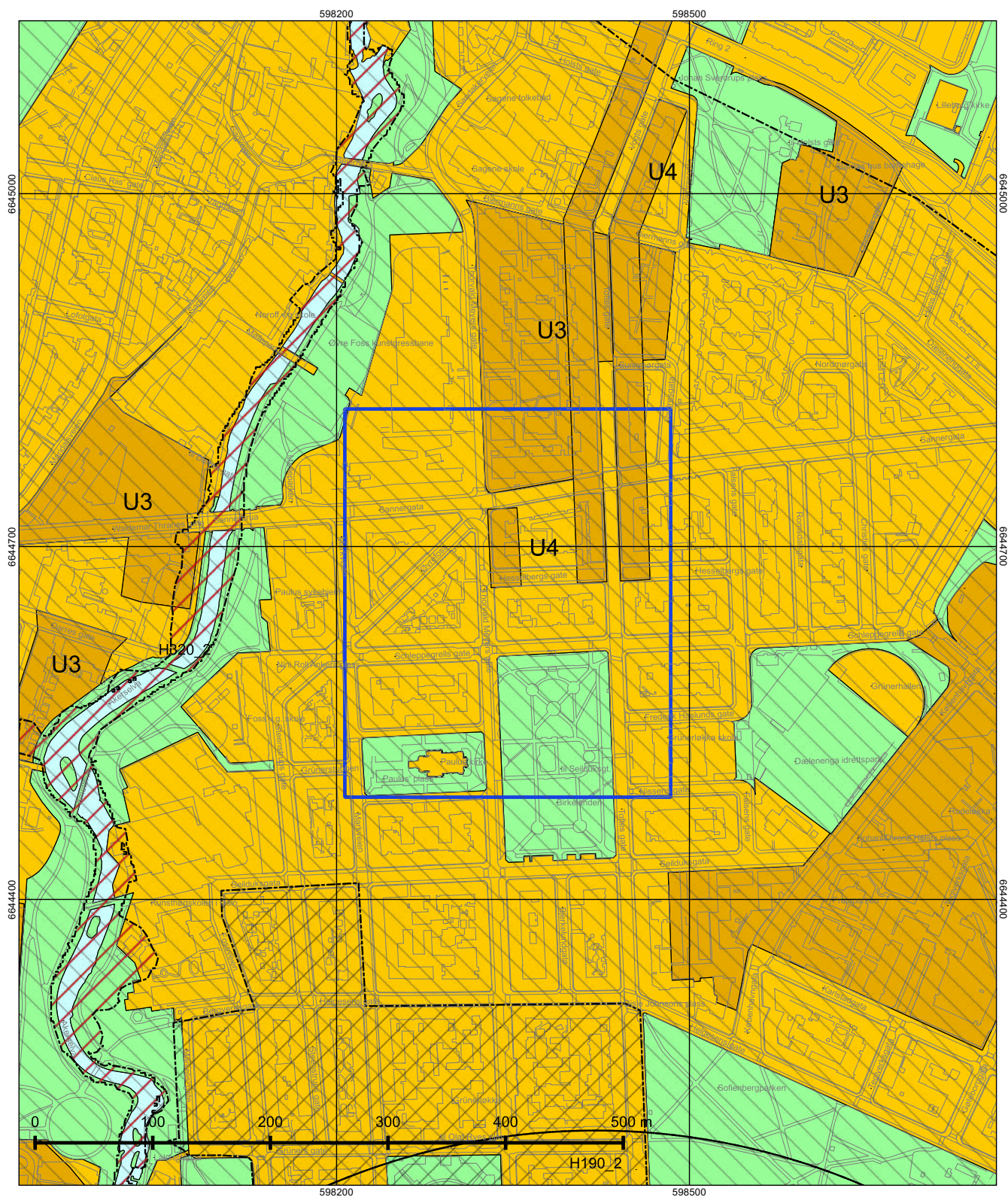
Adresse: HESSELBERGS GATE 1B

Gnr/Bnr: 228/465

Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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: 31.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146163/86516213
Deres ref.: 44474/ KIMI@MSAKTV

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	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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

Nabolagsprofil

Hesselbergs gate 1B - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.2 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Hersleb videregående skole	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

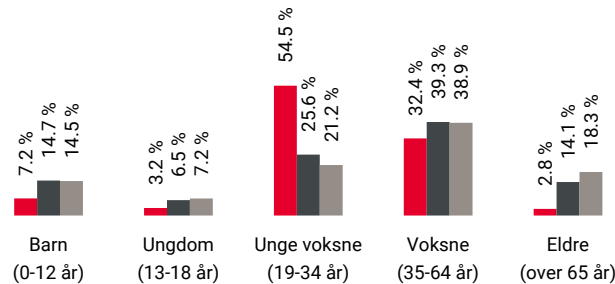
Bra 71/100



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

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Innom Birkelunden	1 min
Meny Ringnes Park	2 min



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 naboen 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



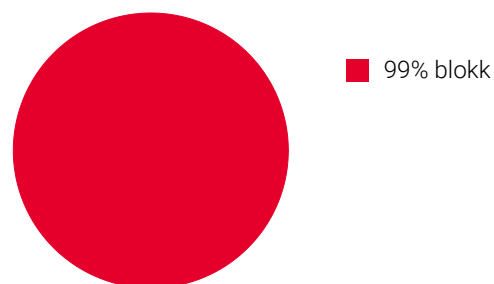
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽	Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽	Foss v.g. skole/grunerløkka Aktivitetshall	4 min 🚶 0.4 km
🚴	SATS Ringnes Park	2 min 🚶
🚴	SATS Ila	5 min 🚶

Boligmasse



«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

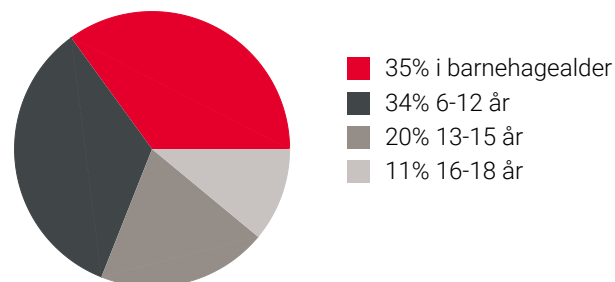
Sitat fra en lokalkjent



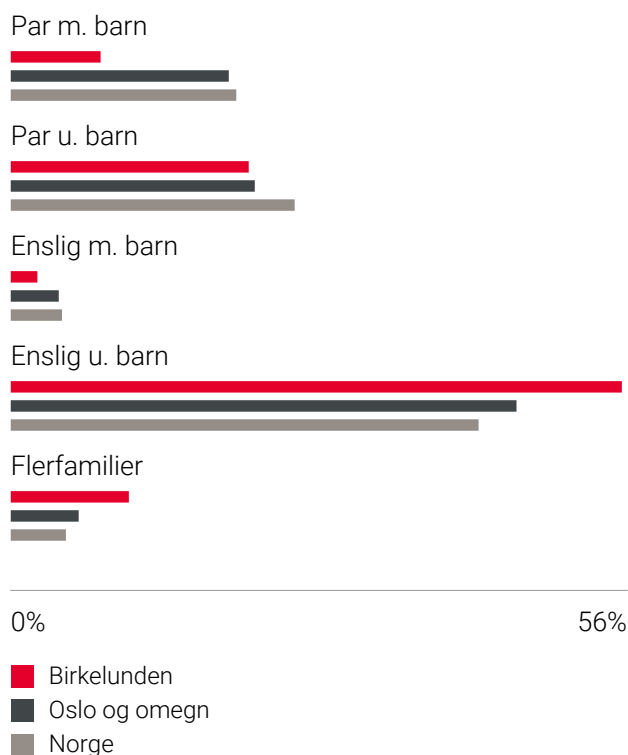
Varer/Tjenester

🏠	Kiellands Hus	7 min 🚶
🏪	Apotek 1 Ringnes Park Senter	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

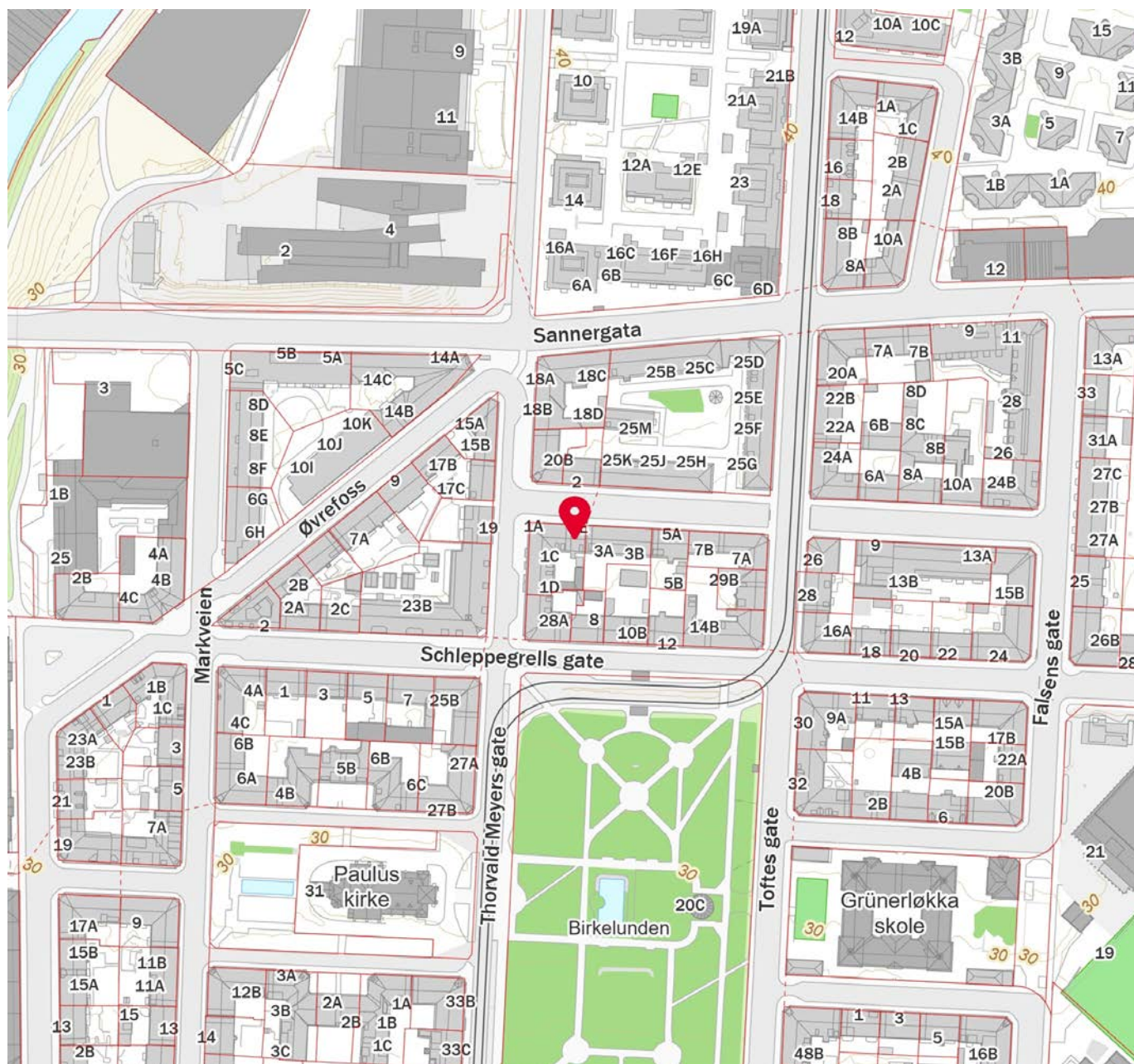
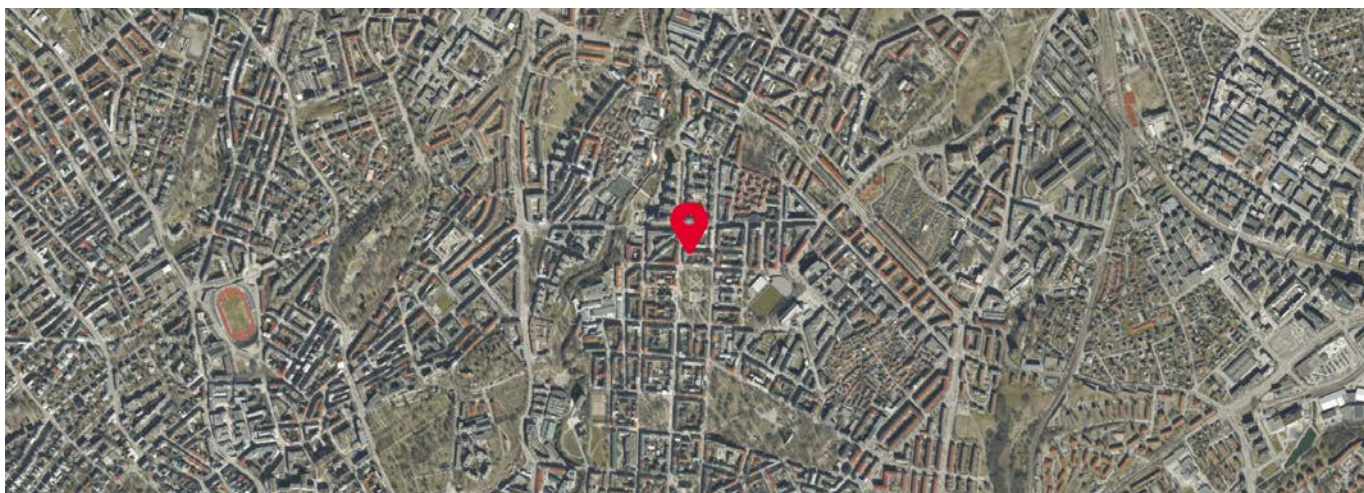


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hesselbergs gate 1B
0555 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Wold

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre