



Æ

Wessels gate 8

0165 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Tor Inge Polden

EIENDOMSMEGLER MNEF

95 06 99 80

tip@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	245

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Wessels gate 8, 0165 Oslo, Etasje: 5

MATRIKSEL

Andelsnr. 505 Orgnr. 991700668 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 61 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 56 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

AREAL

Primærrom: 56 kvm, Bruksareal: 61 kvm, BRA-i: 56 kvm, BRA-e: 5 kvm

Vedlagte plantegninger er målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1940

TOMT

Fellestomt 819 kvm

PRISANTYDNING

5 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 05.12.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 169 560,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 882,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 082,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 709 082,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 719 032,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 289,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto varmtvann og fyring, fibernett, trappevask, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesareal, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader:

Fjernvarme: Kr. 609,-

Felleskostnader: Kr. 2 481,-

Tilleggsytelser: Homenet Fiber: Kr. 199,-

Varmtvann og fyring er inkludert A-konto per måned. Alle radiatorer er utstyrt med ista-måleravleser og fjernvarmen avregnes årlig basert på andelseierens faktiske forbruk, og eventuelt overforbruk/underforbruk etterfaktureres/krediteres.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Christine Mee Lie Mats Lundell-Nygjelten

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en lys, pen og moderne 2(3)-roms rett ved Pilestredet Park i bydel St. Hanshaugen. Boligen består av et stort og flislagt badedrom, moderne kjøkken med åpen løsning (nytt i 2019/2020), romslig soverom, bod, samt en hyggelig entré.

Ved enkle grep kan man sette opp to lettvegger for å etablere et ekstra soverom. Se alternativ plantegning, slik leiligheten var utformet sist den ble omsatt.

- God beliggenhet i byggets 5. etg.
- Heis
- Bygård og leilighet ble rehabilitert i 2007
- Sikringsordning
- Lave omkost., ingen dok.avgift
- Ingen fellesgjeld
- Fjernvarme, varmtvann og fiber inkl.
- Store vindusflater
- Stort bad med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin
- Lekkert kjøkken fra 2019/2020
- Soverom med adkomst til et omkleddingsrom
- Stille og rolig, men samtidig sentrumsnært

PARKERING

Wessel Parkeringsplasser leier ut deler av fellesarealene i garasjen (i samme bygg som leiligheten. Tilgang via heis eller trapper) til et begrenset antall oppstillingsplasser for biler og mopeder/motorsykler.

Disse leies ut til følgende priser:

Kr. 2 000,- i måneden for oppstilling av bil

Kr. 500,- i måneden for oppstillingsplasser for moped/motorsykkel

Det praktiseres med minimum 12 måneders varighet på leiekontraktene. Hvis du er interessert, ta kontakt med parkeringssameiet på info@wesselparkering.no.

Det føres ventelister hvis det ikke finnes ledige plasser for øyeblikket. Det formidles også opplysninger om det finnes private plasser til utleie som det har blitt informert om.

De siste omsatte parkeringsplassene tilknyttet Wessel Studio har blitt omsatt for rundt kr. 300 000 - 350 000,-.

Se deres hjemmeside for mer informasjon:

<https://home.solibo.no/hp/wesselparkering/praktisk-info/1198>

Det er flere parkeringshus i nrområdet med mulighet for leie av innendørs parkeringsplass, bl.a. i Schwensens gate. Det er ellers kommunal beboerparkering i området hvor man kan parkere døgnet rundt.

Priser for beboerparkering 2025:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: Kr. 6 200,-

Elbil: Kr. 2 090,-

Motorsykkel og moped: Kr. 3 100,-

El-motorsykkel og el-moped: Kr. 1 045,-

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beoerparkering/beoerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med få minutter til St. Hanshaugen-parken. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Ilaparken og Kiellandsplass frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Akerselva er 5 min unna. Fra leiligheten har man gangavstand til Bislett, sentrum, Vika, Nationaltheatret, samt Grünerløkka med sitt pulserende liv.

Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, postkontor og Apotek1. Coop extra ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nrområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion med flere. Nrområdet byr også på fotballbane, basketbane, lekeplass og pingpongbord. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen med tuftpark, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Alexander Kiellands plass ligger noen minutter unna, med vannspeil, grøntområder, treningssentre, kaféer, populære Tranen, Colonel Mustard, Humornieu Scene, div barer, matbutikker, apotek og Vinmonopol. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand til Torggata med restauranter og kulturtilbud.

Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med bl.a. busser som tar deg nærmest dit du ønsker i Oslo, samt trikk på Grünerløkka og sentrum. OsloMet på Bislett ligger kun ca. 15 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også Veterinærhøyskolen og tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger også kort unna leiligheten.

TOMT

Fellestomt, 819 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 61 m²

- BRA-i: 56 m²: (entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, soverom, omkleddingsrom og bod)

- BRA-e: 5 m²: (kjellerbod)

Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Følgende bygningsdeler har fått TG 2 (avvik som kreve tiltak):

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. En eventuell vannlekkasje i systerne vill ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra systerne.

Følgende bygningsdeler har fått TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tetsjiktet har passert mer enn halvpart av sin levetid. Kan erstattes ved eventuell senere renovering av rommet.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Dagens planløsning fraviker fra byggemeldte tegninger:

- Det har blitt fjernet et soverom ved innvendig bod. Veggen er fjernet og stuen har blitt utvidet.

- Den ene skyvedøren fra hovesoverommet til stuen har blitt lukket.

- Det har blitt åpnet opp mellom bod til soverommet. Rommet er i dag et omkleddingsrom.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

STANDARD

Kjøkken:

Lekker og moderne Ikea-kjøkken med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Lys og pene fliser over benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i sort, rustfritt stål og mekanisk avtrekk over stekesone. Kjøkkenet var nytt i 2019/2020.

Baderom:

Fint, flislagt baderom som består av dusjhjørne, servant over innredning, innmuret speil med lys over, vegghengt toalett og dusjhjørne. Varme i gulv, god belysning, opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon. Baderommet ble pusset opp i 2007.

Innvendinge gulv:

Fiskebeinsmønstrert parkettgulv. Flislagt gulv med varmekabler i baderom.

Innvendinge vegger:

Malte overflater. Flislagte vegger i baderom.

Innvendinge himlinger:

Malte overflater.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Wessels gate 8 - Forretningsbygg - Exdok (uattestert) - 1939

Wessels gate 8 - Kontor 5. etasje - Exdok (attestert) - 1957

Wessels gate 8 - Innv forandr 5 etg - Ferdigattest - 1978

Wessels gate 8 - Innv forandr - Ferdigattest - 1983

Wessels gate 8 - Paabygg (ventilasjonsrom) - Approbasjon - henleggelse - 1991

Wessels gate 8 - Kontor til bolig - Ferdigattest - 2008

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget. Bygget er tilkoblet fjernvarme og er felles i regi av borettslaget. Radiatorer plassert i stue, spisestue og på soverom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 289,- pr.mnd.

A-konto varmtvann og fyring, fibernett, trappevask, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesareal, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ajourf. Andel f.gj. (lån): Kr. 0,-

Gjeld siste årsoppg.: Kr. 0,-

Klient ajourf. lån: Kr. 87 688 541,21

Klient gj. s. årsoppg.: Kr. 31 546 853,-

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987171858, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.12.2024: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 409.1

Saldo per 02.12.2024: Kr. 28 098 690,-

Andel av saldo: Kr. 0,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2058)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): Kr. 1 752 766,-

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): Kr. 1 577 062,-

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring Asa Polisenummer: 1441722

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primær bolig Kr. 1 432 540,- Som sekundær bolig Kr. 5 730 159,-

BORETTSLAG

Borettslag: Wessel Studio borettslag, Orgnr: 991700668

Wessel Studio borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Wessel Studio borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer

991700668. Wessel Studio borettslag består av 58 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Info fra styret:

Wessel Studio Borettslag og Sameiet Wessel Studio (sameie mellom borettslaget og næringsseksjoner i 1 etasje) hadde frem til primo 2022 en tvistesak mot utbygger og entreprenør. Partene kom i 2022 frem til en minnelig løsning og et utenrettslig forlik, hvor Wessel Studio Borettslag og Sameiet Wessel Studio mottok NOK 11,25 millioner fra motparten som fullstendig oppgjør i saken. Tvistesaken gjaldt mangler ved rehabiliteringsarbeidene som ble utført i 2007/2008 ifm. at bygget ble totalrehabilitert. Det har blant annet blitt avdekket feil og mangler ved rehabilitering av betongkonstruksjon/fasade, tak og takaltaner, hvilket har medført at disse bygningsdelene nå er klare for rehabilitering/utskiftning. Styret har innhentet teknisk bistand fra Millab Consult AS som har foretatt omfattende tekniske undersøkelser av bygget og utarbeidet rapporter som blant annet omtaler utbedringstiltak, samt estimerer på kostnadsrammer.

Enerhaugen Arkitektkontor AS og OBOS Prosjekt bistår nå borettslaget og sameiet med prosjektet med oppgradering av fasade og tak. Vi har fått godkjent rammesøknad for etterisolering av fasade, økt gesimshøyde ifm. etterisolering og innkassing av ventilasjonsanlegg på tak, samt franske balkonger ut mot gate. Vilkår for igangsettelsestillatelse er bruksrett fra EBY og detaljtegninger (prinsipp) for franske balkonger 1:20, hvilket det jobbes med. Videre arbeid med prosjektering og tilbudsmateriale vil foregå på nyåret, med forventet kontrahering av entreprenører på våren 2025, og oppstart av prosjektet sommer eller høst 2025. En endelig beslutning om utbedring av fasade, franske balkonger og oppgraderinger av tak, inkl. finansiering, vil behandles av generalforsamlingen. Utbedring av fasade og oppgradering av tak er noe som må gjøres for å sikre byggets levetid, men franske balkonger er mer en opsjon generalforsamlingen må ta stilling til om en ønsker å gjennomføre.

Styret har også bedt arkitekt og OBOS Prosjekt om å vurdere mulighetene for etablering av en felles takterrasse. Vi har engasjert brannkonsulenter for vurdering opp mot brannkrav, samt bedt OBOS Prosjekt om et grovt kostnadsoverslag på etablering av takterrasse for å se om merkostnaden av dette tiltaket vs. en ren oppgradering av taket, vil være noe styret vurderer som et aktuelt tiltak å fremme for generalforsamlingen. En beslutning om eventuell takterrasse vil på samme måte som ovennevnte tiltak måtte vedtas av generalforsamlingen. Styret gjør samtidig oppmerksom på at gjennomførbarhet mtp. nødvendige dispensasjoner og merkostnader utover det nødvendige takprosjektet pt. er høyst usikkert, men at muligheten i alle fall undersøkes.

Styret vil også engasjere OBOS til å gjennomføre en energikartlegging for å sikre at tiltakene som nå skal gjennomføres er iht. de nye EU-kravene som kommer, samt

vurdere muligheter for Enova-tilskudd.

Utbedringene vil nullstille/gi økt levetid på de respektive bygningsdeler og enkelte alternative utbedringsløsninger vil være en oppgradering fra dagens løsning, f.eks. vil en alternativ fasadeutbedring med etterisolering kunne gi reduserte fyringskostnader og et bedre inn klima, tilsvarende effekter ved eventuell etterisolering av tak/takaltaner.

Forliksbeløpet vil ikke dekke de totale utbedringskostnadene, ref. estimater på totale utbedringskostnader i Millab Consult AS sine rapporter, men det er et vesentlig bidrag. Styret foreslår at resterende beløp til utbedringer vil finansieres gjennom opptak av fellesgjeld som vil allokeres ut på leilighetene og næringsseksjonene i 1. etasje etter andels- og sameierbrøk. Lånebehovet for utbedringer (fasade og tak, ekskl. franske balkonger og ev. takterrasse) ut over dagens frie midler er ca. NOK 22-27 millioner (NOK 30-35 millioner i totale utbedringskostnader fra Millab Consult AS sine rapporter, fratrukket forliksbeløp og dagens overskuddslikviditet). Ny kjøper må derfor på sikt forvente at andelen som selges vil få økt fellesgjeld og økte felleskostnader for å betjene låneopptaket på sin andel. Låneopptaket forventes å inntas i IN-ordningen og hvor kjøper kan velge å eventuelt betale ned ekstra på hele eller deler av sin andel av gjelden.

Borettslagets andel av bygget utgjør: 2998/3609. Andelens eierbrøk utgjør av borettslaget: 1764/96558 (NB. Andelens brøk må bekreftes av USBL.). Andelens brøk av bygget er dermed: 0.01517592129. Legges NOK 22-27 millioner til grunn i økt låneopptak, kan det forventes en økning i fellesgjelden på ca. NOK 330-400 tusen. Økning i felleskostnader vil bero på løpetid og rentenivå. Merk at det er usikkerhet tilknyttet endelige kostnader for utbedringene. Millab Consult AS har i sine estimater tatt høyde for usikkerhet gjennom en god buffer i sine estimater, og hvor styret har fått indikasjoner på at Millab Consult AS sine estimater trolig er noe overvurdert, og hvor det antas å være større sannsynlighet for at endelige kostnader blir lavere enn estimatene, enn motsatt. Det bemerkes dog at Millab Consult AS sine estimater er noen år gamle og at generelle priser på bygg & anleggstjenester kan ha endret seg. Det er følgelig noe usikkerhet rundt de totale rehabiliteringskostnader er per dags dato og overnevnte informasjon og tall må interessenter være forsiktig med å bruke som et rent fasitsvar, selv om vi antar at det vil være en god pekepinn på faktiske endelig kostnader. Merk at merkostnad av franske balkonger og ev. takterrasse er ikke inkludert i beløpene nevnt over.

Det vil også vurderes å gjøre en oppgradering av innvendige overflater i fellesarealer for generelt vedlikehold og gi arealene et mer moderne og tidsriktig preg. Kostnadene av slike tiltak er ikke inkludert i kostnadsestimatene nevnt over, men forventes å kunne finansieres over den løpende driften.

FORRETNINGSFØRER
USBL.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rørfordelerskap og stoppekran plassert i tak på badrom. Innvendige avløpsrør ble fornyet ved badroms- og kjøkkenrenovering.

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat.

Felles varmtvannsbereider i regi av borettslaget.

Bygget er tilkoblet fjernvarme og er felles i regi av borettslaget.

Radiatorer plassert i stue, spisestue og på soverom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er installert felles sprinkelanlegg i bygget.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

Følgende medfølger boligen:

- Taklampene/kuplene på kjøkkendelen.
- Skap med speildør i gangen.
- Spesialbygd/spesialtilpasset kontorpult-oppsett på det lille kontoret.

Følgende medfølger ikke boligen:

- Stor sort taklampe i stuen (henger over salongbordet ved TV-en).
- Vegghengt TV i stuen.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For

festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1860/924307-1/105 Erklæring/avtale

03.05.1860

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-208/811

Gjelder denne registerenheten med flere

1939/305383-2/105 Bestemmelse om bebyggelse

04.10.1939

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-208/811

Gjelder denne registerenheten med flere

1939/305601-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

11.10.1939

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-208/811

Gjelder denne registerenheten med flere

1940/300245-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

19.01.1940

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-208/811

Gjelder denne registerenheten med flere

1940/303475-1/105 Erklæring/avtale

06.11.1940

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-208/811

Gjelder denne registerenheten med flere

2007/830983-5/200 Erklæring/avtale

16.10.2007

Bestemmelse om gjensidig bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: 0301-208/811

Gjelder denne registerenheten med flere

2007/831143-1/200 Erklæring/avtale

16.10.2007

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 448 Snr: 1-67

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 450

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 452

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 454 F

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 457

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 460 Snr: 1-11

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 762

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 803 Snr: 1-16

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 805

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 806

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 808

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 208 Bnr: 809

Bestemmelse om bruk av gårdsrom.

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om ledninger.

Bestemmelse om adkomst.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Overført fra: 0301-208/811

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/332262-1/200 Prioritetsbestemmelse

17.01.2018 21:00

Veket for: Pantedokument 2017/951993-1/200

2022/189877-1/200 Prioritetsbestemmelse

17.02.2022 21:00

Veket for: Pantedokument 2021/1201861-1/200

Veket for: Pantedokument 2021/1201935-1/200

Grunndata:

2008/890604-1/200 Seksjonering

03.11.2008

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2998/3609

Opplysninger fra borettslaget

2008/81468-2/201 Registrering av borettslagsandel

15.05.2008

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Frederiks gate 2 - Bestilling av oppstartsmøte - Nationaltheatret

på Tullinløkka

Saksnummer: 202451198 - Regulerings sak. Mottatt sak:
26.01.2024

Statsbygg har i oppdrag fra Kultur- og likestillingsdepartementet (KUD) å planlegge rehabilitering av Nationaltheatret, med supplerende lokaler utenfor dagens bygg. Det er ikke besluttet endelig løsning for Nationaltheatret. Statsbygg har i oppdrag å gjennomføre videreutvikling av en løsning med nye lokaler på Tullinløkka og Nasjonalgalleriet for Nationaltheatret. De overordnede føringer for oppdraget relevante for dette planforslaget er som følger: Det skal videreutvikles en løsning med å etablere lokaler med en ny, moderne scene og tilhørende støtteareal i nybygg på Tullinløkka og i Nasjonalgalleriet. Det skal sees nærmere på den identifiserte muligheten for en moderne scene med sal med plass til ca. 500 seter, og en inkubatorscene med sal med plass til inntil 200 seter. Den moderne scenen har høyest prioritet ved behov for prioritering mellom areal. Det skal legges til grunn nøkterne og arealeffektive løsninger. Nasjonalgalleriet skal kunne brukes av teatret på en slik måte at viktige arealer i den fredete bygningen vil være tilgjengelig for publikum. Dagens hovedbygning på Johanne Dybwads plass skal rehabiliteres og brukes av Nationaltheatret. Det legges opp til at nye lokaler på Tullinløkka/Nasjonalgalleriet skal kunne etableres før rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen gjennomføres. Nasjonalgalleribygningens kulturhistoriske verdier og utvikling av Tullinløkka som byrom belyses i utredningen.

Denne anmodningen om oppstartsmøte er forankret i oppdraget fra KUD om videre utredning av mulig løsning for Nationaltheatret på Tullinløkka og Nasjonalgalleriet.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451198>

St. Olavs gate 32 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202218347 - Regulerings sak. Mottatt sak:
16.12.2022

NGO Kvartalet AS foreslår å omregulere St. Olavs gate 32 fra offentlig formål til hotell, bevertning og museum. Hensikten med planen er å legge til rette for ny bruk og noe ny bebyggelse for etablering av hotell, café, restaurant og lite museum i den fredete bebyggelsen som tidligere huset Norges Geografiske Oppmåling. Det foreslås et nybygg på 260 m2 BRA mot St. Olavs gate, glassoverbygning av det søndre gårdsrommet, et lite lysthus samt en enetasjes hagepaviljong på 90 m2 BRA i hageanlegget. Hageanlegget skal utvides, oppgraderes og tilbakeføres. Parkering, varelevering og renovasjon plasseres i kjeller under terreng, og skal skje via nedkjøringsrampe fra St. Olavs gate. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget. For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218347>

Møllergata 24 - Utarbeidelse av planforslag - Næringsbygg -
fortsettelse av sak 202304805
Saksnummer: 202450839 - Regulerings sak. Mottatt sak:

22.01.2024

Utbyggingen av nye Regjeringskvartalet med ny Regjeringspark og omlegging av Ring I vil gi en betydelig transformasjon av området. Etableringen av Regjeringsparken er et viktig byreparasjonsprosjekt, og vil gjenskape forbindelsen langs Hammersborggata som ble brutt ved utbygging av Y-blokka og tunnelsystemet. I kjølvannet av dette prosjektet følger også transformasjons- og utviklingsplaner for flere av eiendommene i området, bl.a. utvikling av et multifunksjonelt kulturhus i gl. Deichmanske Hovedbibliotek, utvikling og opprusting av Teatergatekvartalet, og nytt hotell på Møllergata 37, m.m. Møllergata 24 vil bli liggende som fondmotiv for parken og et viktig koblingspunkt mellom denne utviklingen og Torggataområdet.

Denne områdetransformasjonen er utgangspunktet for prosjektet. Prosjektets mål er å utvikle Møllergata 24 på en måte som svarer på den endrede konteksten. Ved å transformere eiendommen kan det skapes en attraktiv forbindelse mellom Møllergata og Torggataområdet, som sammen med Regjeringsparken vil danne en sammenhengende bylivsstreng mellom sentrum øst og sentrum vest. I dagens planer avsluttes regjeringsparken med et parklokk ved Møllergata 24. Eneste forbindelse til Hammersborggata / Mariboegate forblir dagens smale trappeløp. Dette opprettholder barrieren ned til Mariboegate. Utviklingen av Regjeringskvartalet vil derfor ikke lykkes i å sluttføre en attraktiv forbindelse mellom Akersgata og Torggata uten en transformasjon av Møllergata 24. Planinitiativet legger til rette for etablering av et nytt, moderne kontorbygg med høyder opp til 42 m fra Møllergata. Gjennom å øke byggehøyden i tråd med kommuneplanen, åpnes et handlingsrom for å frigjøre areal på bakkeplan til byliv. Planinitiativet vil på de tre nedre etasjene mot Møllergata og Mariboegate legge til rette for utadrettet programmering og et bylivsprosjekt som både skal aktivisere byrommene og skape en ny, trygg og attraktiv forbindelse over tomten.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202450839>

Bidenkaps gate 3 - Wessels gate 8 - Etablering av franske balkonger og etterisolering
Saksnummer: 202458543 - Byggesak. Mottatt sak: 31.07.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Søknaden omfatter utvendig etterisolering av alle byggets fasader, samt innsetting av nye vinduer og montering av solskjerming. Påforingen vil bygge ca. 170 mm. Søknaden omfatter videre etablering av 36 franske balkonger på fasadene mot gate.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458543>

Wessels gate 6 A - Ombygging og oppdeling
Saksnummer: 202308623 - Byggesak. Mottatt sak: 01.06.2023
Status: Tillatelse gitt

Det søkes om innvendig ombygging av bygningen med én boenhet per etasje med soverom og fellesarealer. Det etableres nye våtrom i tillegg til felles stue og tilgjengelig toalett. Bygningen vil i alt ha 40 våtrom. Det søkes også om tilbakeføring av bakgårdsbygningens fasader og oppgradering av utearealet i bakgården.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308623>

Ullevålsveien 9 B - Etablering av ny boenhet i bakgårdsbygg
Saksnummer: 202453944 - Byggesak. Mottatt sak: 20.03.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Det er søkt om bruksendring fra boder til bolig. Boenheten går over begge bygningens plan og har et totalt bruksareal på ca. 55 m².

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453944>

Bidenkaps gate 4 A-B - Oppføring av fire balkonger
Saksnummer: 202458574 - Byggesak. Mottatt sak: 22.07.2024
Status: Tillatelse gitt

Søknaden omfatter oppføring av fire balkonger med tilhørende balkongdører fordelt på to fasader mot bakgård i Bidenkaps gate 2 A-B. Balkongdørene tilpasses vinduenes opprinnelige lysåpninger. Balkongene utføres i svartlakkert varmforsinket stål med rekkverket i galvanisert og lakkert stål med 10 x 10 mm stående spiler. Balkongene innfestes i bakkant inn i murveggen med en horisontal stålbjelke som monteres med kjemisk masse og gjenstøpes med ekspanderende betong. Balkonggulvet utføres med impregnerte gulvbord og underliggende himling som en lys flate.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458574>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 882,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 082,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 709 082,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 719 032,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Innhenting av informasjon fra forretningsfører, ca. (Kr.4 704)

Markedspakke 1 (Kr.17 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Tinglysing sikringspant borettslag (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 700 000,-) (Kr.57 000)

Gebyr utlysning forkjøpsrett (Kr.7 882)

Finn Blink (Kr.8 000)

Tilstandsrapport og målsatt plantegning (Kr.10 000)

Visningshonorar kr. 3 500,- per visning (selger dekker kun de to første visningene, evt. flere er kostnadsfrie) (Kr.7 000)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 350)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

cj - Foto (Kr.5 000)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)

Totalt kr. (Kr.150 029)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

125-24-0673

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første

virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper

setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Anders Andersen

SAKSBEHANDLERE

Anders Andersen
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

Tor Inge Polden
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 95 06 99 80
[/ E-post: tip@eie.no

Megler

AVDELING

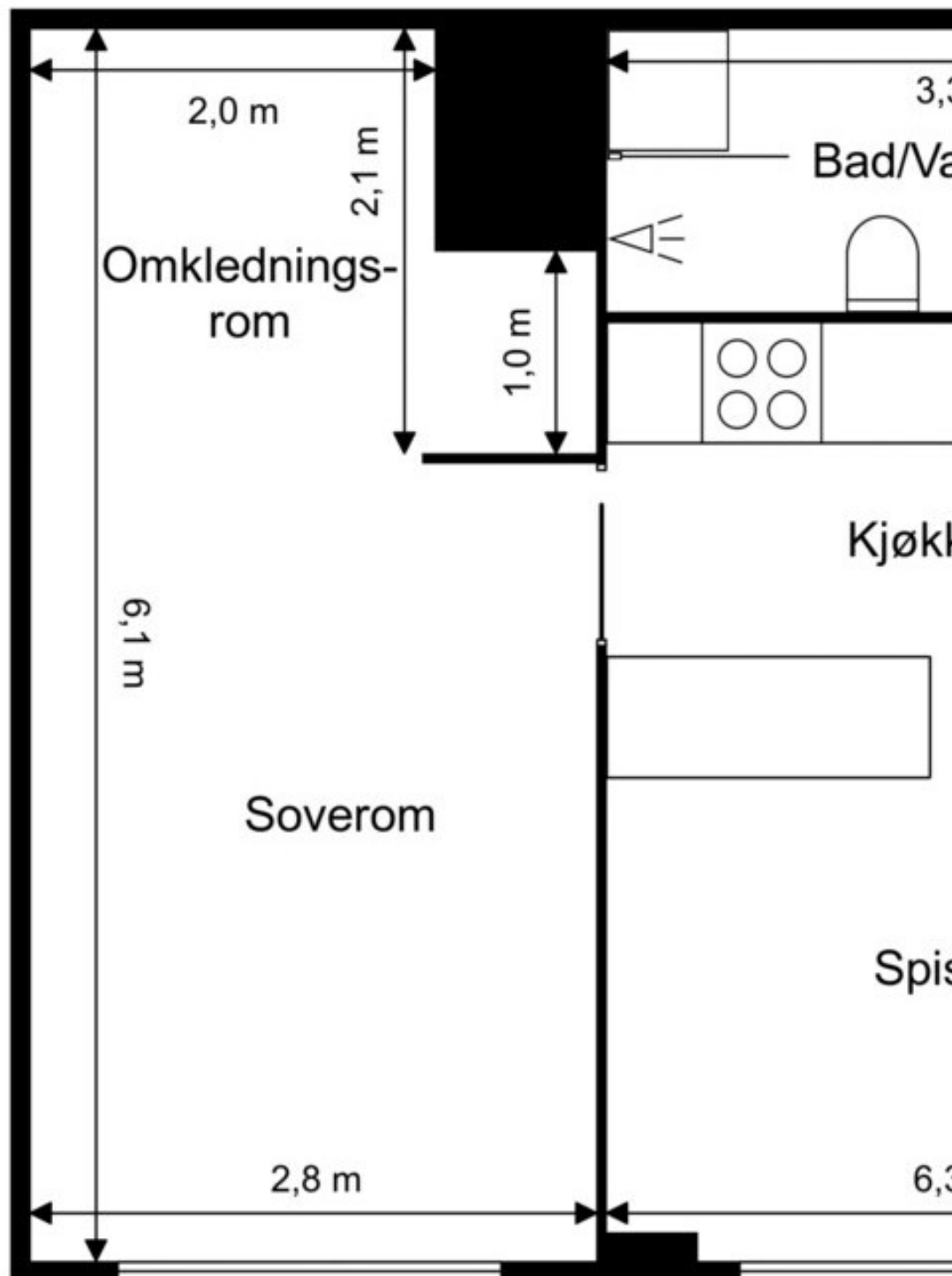
DITT NYE HJEM?







Wessels gate 8 5. Etasje

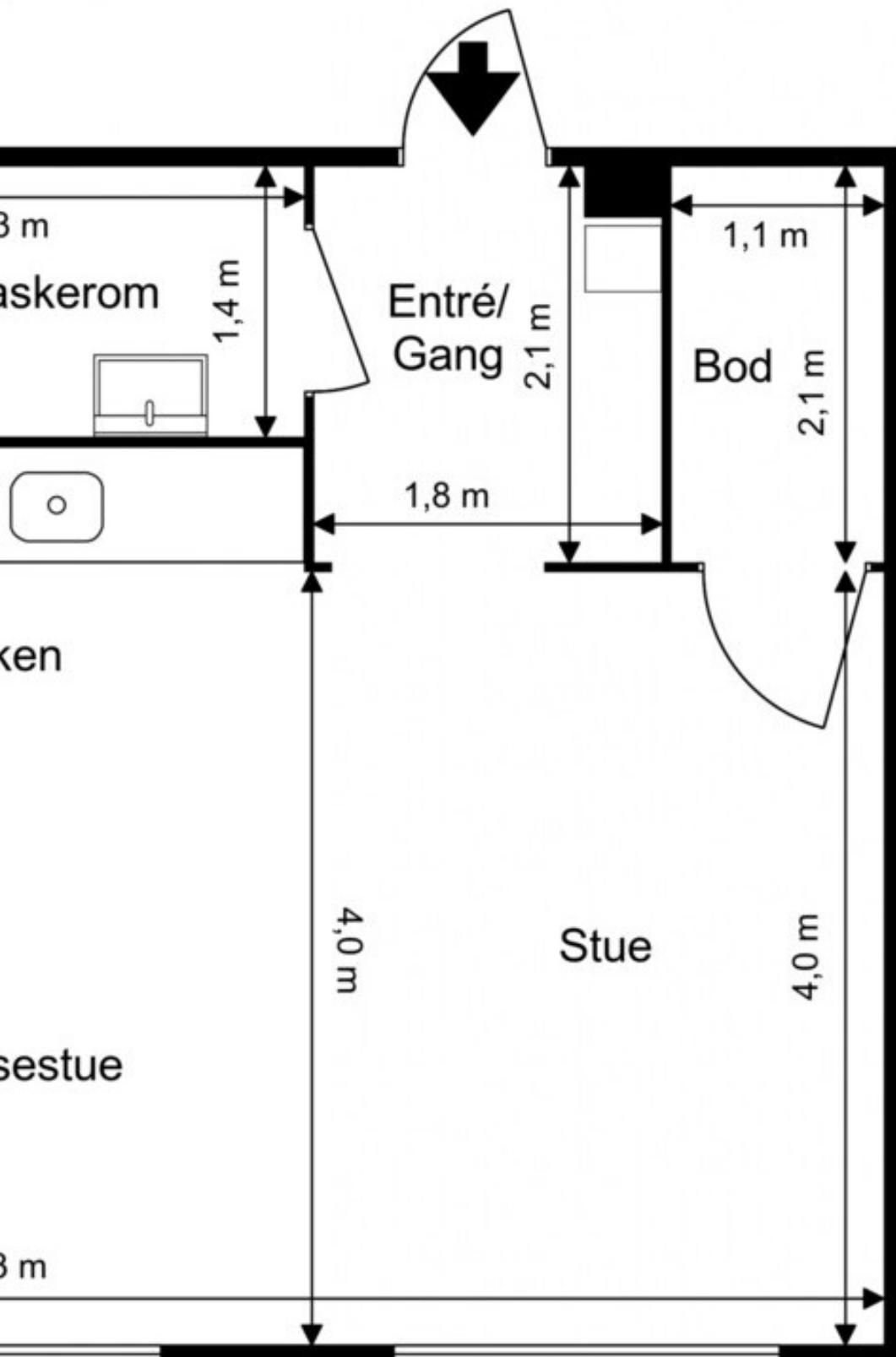


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detalj



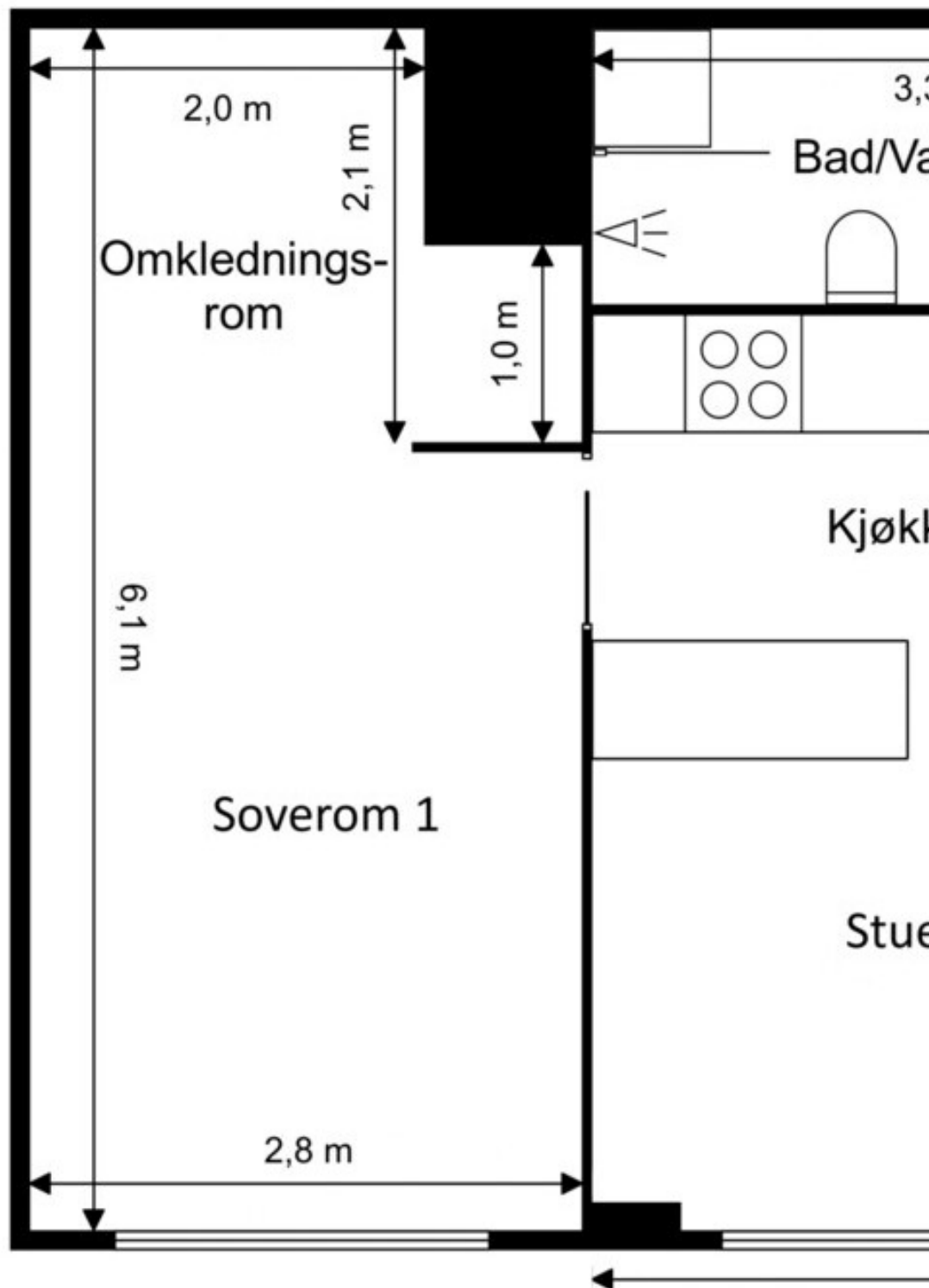
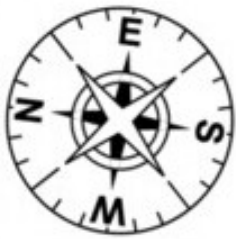
0165 Oslo

e



Måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

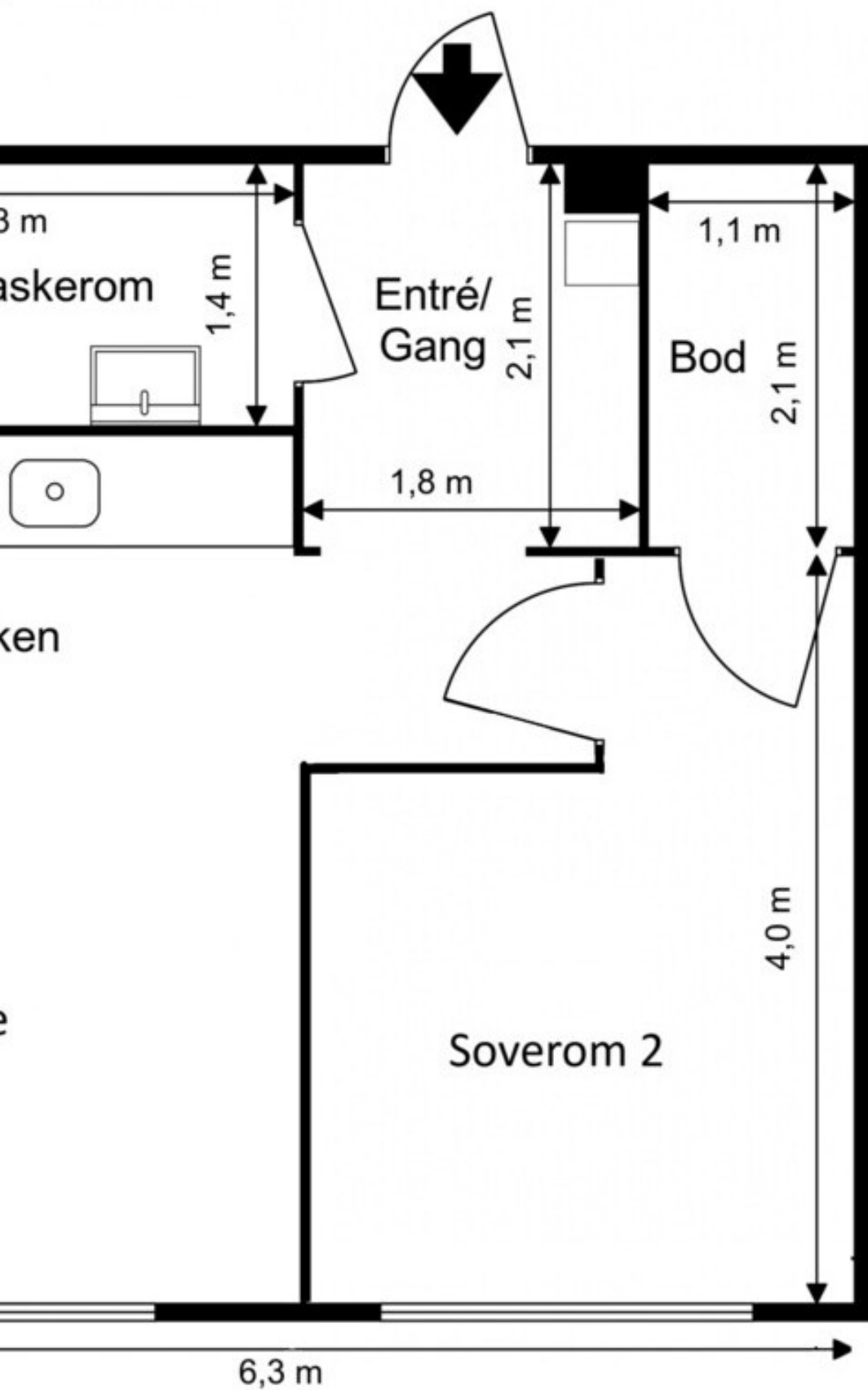
Wessels gate 8 5. Etasje





0165 Oslo

e



















































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







Bæreglede























Gutta på
Kauger

smakfulle
grønnsaker

fløtt fra
Albert Idsøe

chevre fra
Undredal

egg fra
Soten

Grøstad
gris









INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Wessels gate 8, 0165 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 811

Andelsnummer 505

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 05.12.2024

Rapportdato: 10.12.2024

Oppdragsnr.: 21138-1087

Referansenummer: WC6228

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



BOLIGTAKSTMANNEN

Rapportansvarlig

Johannes Barbantonis
Uavhengig Takstingeniør
johannes@linima.no
942 46 240



BVN ØYEGRANLINGS
VÅTROMSNORM
GODKJENT
VÅTROMSBEDRIFT



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Standard: Leiligheten har bra standard. Åpen kjøkkenløsning i spisestue. Fiskebeinsmønstret parkettgulv i alle rom (unntatt bad/vaskerom), kjøkken fra 2019/2020 og badrom fra 2007/2008.

5. etasje:

Entre/gang: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte overflater vegg og malt tak. Enkelt skap med speildør. Calling anlegg. Sikringsskap. Takhøyde er på 2,17 m.

Baderom: Flislagt bad. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd susterne og dusj skillevegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Stue: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte overflater vegg og malt tak. Radiator. Takhøyde er på 2,71m.

Kjøkken: Åpen løsning med spisestuen. Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte overflater vegg og malt tak. IKEA kjøkkeninnredning fra 2019/2020 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål med ettgrep svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys.

Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). ingen avvik registrert.

Takhøyde er på 2,71m.

Spisestue: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte overflater vegg og malt tak. Radiator. Takhøyde er på 2,71m.

Soverom: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte vegger og tak. Åpen garderobeskap. Radiator. Takhøyde er på 2,73m.

Omkledningsrom/walk in closet: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte vegger og tak. Hyller. Takhøyde er på 2,13m.

Bod: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte vegger og tak.

Tillegg til areal.

I tillegg til nevnte areal er det en kjellerbod på ca. 5 m2. Det er felles sykkelrom og barnevognrom i kjelleren.

Det er garasje under bygget som er organisert som eget parkeringssameie. Plassene kan fritt omsettes bland eierne i Wessel Studio BRL. For mer informasjon:

www.wesselparkering.no.

Gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beoerparkering". Med beoerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering.

Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsykel/el-moped kr 1.000 og motorsykel/moped kr 2 950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beoerparkering/priser-for-beoerparkeringstillatelse/#toc-1>

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hvitmalte trevinduer, med 2-lags isolerglass.
Hvitmalt, brann og lydisolert inngangsdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fiskebeins parkett på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på badrom. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører, skyvedør til soverom, glassruter med sort aluminiums ramme i innvendig bod.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom

Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renoverert i 2007.

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt himling..

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 41 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. TEK-17 krav er på 25 mm.

Rommets tetsjikt har passert mer enn halvparten av sin levetid.

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd susterne og dusjnisje med skillevegg i herdet glass og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

Det er installert balansert ventilasjon i boligen. Hulltaking er foretatt fra omkleddningsrom mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019/2020 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål med ettgrep svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). ingen avvik registrert. Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørfordelerskap og stoppekran plassert i tak på bad/vaskerom. Inspeksjonsluke/dør er løs og må festes (med f. eks. strips) slik den ikke kan forårsake personskaade ved uforsiktig åpning.

Innvendige avløpsrør ble fornyet ved baderoms og kjøkken renovering.

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat..

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

Bygget er tilkoblet fjernvarme og er felles i regi av borettslaget. Radiatorer plassert i stue, spisestue og på soverom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er installert felles sprinkleranlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på 819 m2.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

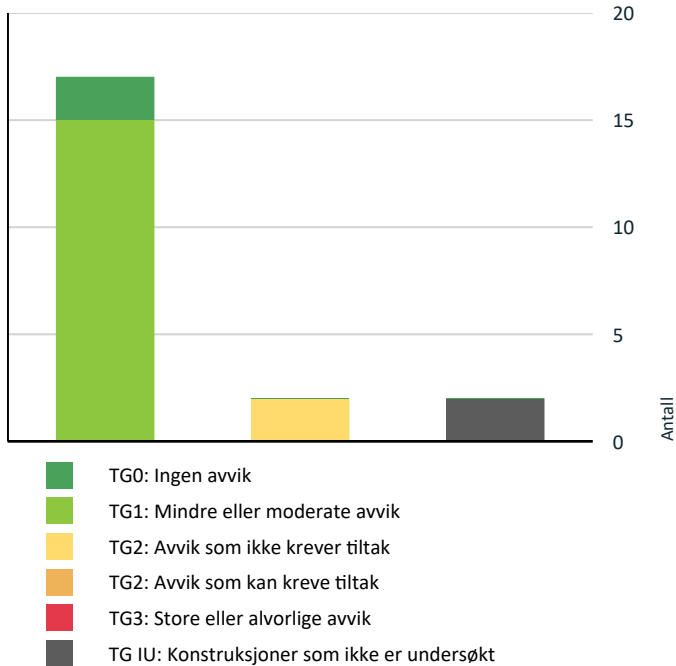
Boligbygg med flere boenheter

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

Veggen mellom stue og spisestuen, samt en vegg mellom soverom og omkleddingsrom er blitt fjernet. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

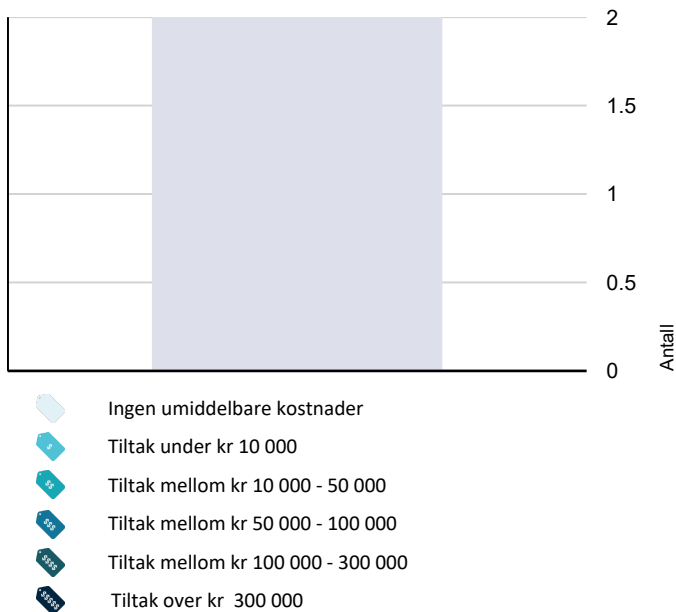
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1940

Anvendelse

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Standard

Modernisert bygg (2007) med bra standard og bl.a. heis og sprinkelanlegg.

Vedlikehold

Bygget blir løpende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging	Opprinnelig bygg er fra 1940. Bygningen ble ombygd til nyere leiligheter og næringsseksjoner i 2007. Borrettslaget består av 58 leiligheter og med 4 næringsseksjoner i 1. etasje. Det er bl.a. montert heis og felles brannvarslingsanlegg med sprinkleranlegg i gården.
2019	Modernisering	Nytt kjøkken i 2019/2020.
2021	Modernisering	Veggen mellom stue og spisestuen, samt en vegg mellom soverom og omkleddingsrom er blitt fjernet. Det ble også lagt ny "fiskebeins" parkett. Arbeidet ble utført av Oslo Parkettsliperi AS
2023	Modernisering	Elektro-Sivert Installasjon AS skiftet komfyrvakt på kjøkkenet september 2023.

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Hvitmalte trevinduer, med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvitmalt, brann og lydisolert inngangsdør.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

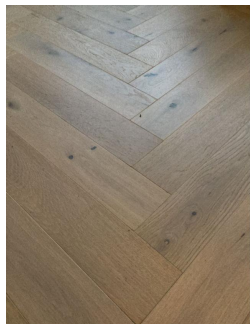
TG 1 Overflater

Fiskebeins parkett på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på badet. Noe knirk på gulv i entre.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Det er lagt nyere fiskebeins parkett i alle rom (unntatt badrom hvor det er flislagt gulv).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Radon

TG 1 Innvendige dører

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører, skyvedør til soverom, glassruter med sort aluminiums ramme i innvendig bod.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renvert i 2007/2008.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt himling..

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 41 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. TEK-17 krav er på 25 mm.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommets tettesjikt har passert mer enn halvparten av sin levetid.

Årstill: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tettesjiktet har passert mer enn halvpart av sin levetid. Kan erstattes ved eventuell senere renovering av rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomssluk plassert i dusjsonen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd systerne og dusjnisje med skillevegg i herdet glass og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

Årstill: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En eventuell vannlekkasje i systerne vill ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra systerne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjon i boligen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

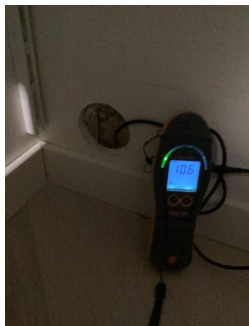
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra omkleddingsrom mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende omkleddingsrom mot våtsone viser ikke tegn til fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019/2020 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskum i sort rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). ingen avvik registrert.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Rørfordelerskap og stoppekran plassert i tak på bad/vaskerom. Inspeksjonsluke/dør er løs og må festes (med f. eks. strips) slik den ikke kan forårsake personskaide ved uforsiktig åpning.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Rørfordelerskap med stoppekran er plassert i tak på bad/erom.

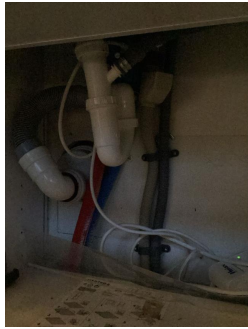
TE 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør ble fornyet ved baders og kjøkken renovering.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat..

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TE IU Varmtvannstank

Tilførsel av varmtvann til leiligheten er fra felles fjernvarme tilknytting i regi av borettslaget.

TE IU Vannbåren varme

Bygget er tilkoblet fjernvarme og er felles i regi av borettslaget. Radiatorer plassert i stue, spisestue og på soverom.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TE 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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.
2007 I følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

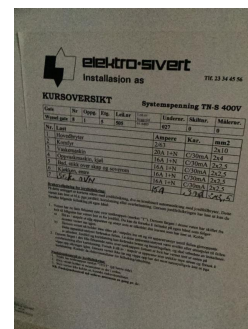
Nei

Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.



Sikringsskap plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

TE 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 installert felles sprinkleranlegg i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

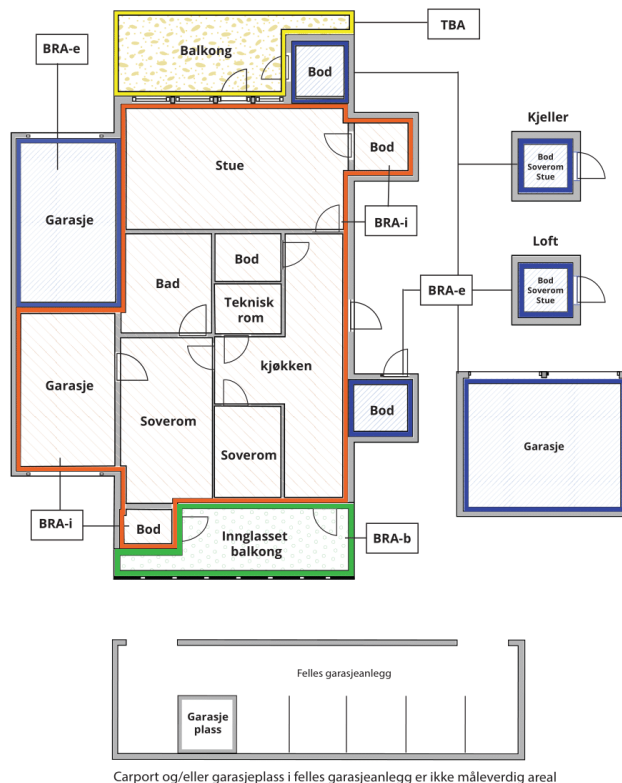
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	5		61	
SUM	56	5			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom , Kjøkken, Spisestue , Stue , Soverom , Omkleddingsrom , Bod	Kjellerbod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom stue og spisestuen, samt en vegg mellom soverom og omkleddingsrom er blitt fjernet. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vegg mellom stue og spisestuen, samt en vegg mellom soverom og omkleddingsrom er blitt fjernet. Nytt parkett i leiligheten, nytt kjøkken i 2019/2020.

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)
Boligbygg med flere boenheter	54	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, omkleddingsrom, kjøkken, spisestue, stue og bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	811		0	819.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wessels gate 8

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
505/WESSEL STUDIO BORETTSLAG	991700668	505	BOLIGBYGGELAGET USBL usbl@usbl.no	Lie Christine Mee, Lundell- Nygjelten Mats

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

505

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Wessel studio borettslag som ligger i en hjørnegård fra 1940 med innganger fra Wessels gate 8 og Bidenkapsgate 3 på Meyerløkka i St. Hanshaugen bydel, sentralt i Oslo.

Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang og heis.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål. Det henvises til de gjeldende reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Om tomten

Felles eiet tomt på 819 m².

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
65 000 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240673
Adresse	Wessels gate 8		
Postnr.	0165	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år 11mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector Forsikring Asa	Polise/avtalenr	1441722
Selger 1 Fornavn	Christine Mee	Etternavn	Lie
Selger 2 Fornavn	Mats	Etternavn	Lundell-Nygjelten

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Grens Rør & Servicetjenester AS og Eriksen & Jensen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Grens Rør & Servicetjenester AS sjekket defekt dusjkran og regndusj på bad og utbedret feil på veksleren i kranen. De installerte også helt ny dusjkran med fossefall. Dette ble gjennomført våren 2024.

Wessel Studio Borettslag har rammeavtale med Eriksen & Jensen AS som våren 2024 gjennomførte utskiftning av defekt stoppekran/ventil i fordelerskap på bad (i taket ved dusjen). Feilen ble oppdaget i forbindelse med det overnevnte arbeidet med bytte av ny dusjkran våren 2024 og utbedret på samme tidspunkt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Det foreligger faktura for arbeidet utført av Grens Rør & Servicetjenester AS. Faktura for arbeidet utført av Eriksen & Jensen AS ble sendt til borettslaget.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Det har tidligere grunnet feil konstruksjon i byggets takaltaner vært problemer med fuktighet som har trukket inn i betongdekket. Dette var del av en tidligere tvistesak mellom borettslaget og utbygger (AF Gruppen AS), som nå er løst. Det ble inngått et utenrettslig forlik mellom partene våren 2022.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Allerio AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alliero AS ble høsten 2022 engasjert av borettslaget for å sikre fasade mot gate og bakgård. Fasadene ble undersøkt i detalj og all puss og betong som ble bedømt som nedfallsfarlig ble fjernet.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Elektro-Sivert Installasjon AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elektro-Sivert Installasjon AS skiftet komfyrvakt på kjøkkenet september 2023.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

Elektro-Sivert Installasjon AS har levert en slik erklæring i forbindelse med utskifting av komfyrvakt på kjøkkenet september 2023.

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

Nei Ja Kommentar

Styret engasjerte høsten 2021 Bluetech VVS AS (VVS-teknisk firma) til å gjennomføre undersøkelser på varme- og ventilasjonsanlegget, samt Ingeniørkontoret Ingenia AS (rådgivende ingeniørfirma innen energi, klima og miljø) for simulering og beregninger av dagens energisituasjon og sammenligning mot faktisk energiforbruk.

Rørlegger i regi av borettslaget kontrollerte radiatoranlegget og gjennomførte rens av anlegget vinter 2024. Det er også skiftet ventil på ene radiatoren i leiligheten våren 2023 av Bluetech VVS i regi av borettslaget.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

I etterkant av en tvistesak mellom utbygger og borettslaget, avsluttet i 2022, har styret i borettslaget hatt en prosess i forbindelse med utbedringene av tak og fasade. Forliksbeløpet ble øremerket til utbedring av fasade, tak og takaltaner (inkl. tilhørende skader i underliggende leiligheter). Det anslås av styret at forliksbeløpet ikke vil være nok for å dekke de totale utbedringskostnadene, ref estimerer fra Millab Consult AS, som leverte rapporter i forbindelse med tvistesaken, men beløpet anslås å være et vesentlig bidrag. Resterende beløp vil finansieres gjennom opptak av fellesgjeld som allokteres ut på leilighetene og næringsseksjonene i 1. etasje etter sameierbrøk/andelseierbrøk (opplyst om av borettslagets styre og informert om på blant annet generalforsamlinger i 2022, 2023 og 2024).

Styret er også i prosess med å utrede andre forbedringer og utbygginger/oppgraderinger som kan sees i sammenheng med de overnevnte utbedringene, som mulig balkonger og takterasse, og etterisolering. OBOS Prosjekt er engasjert for å støtte styret i prosjektet og sikre fremdrift. Styret vil også engasjere OBOS til å gjennomføre en energikartlegging for å sikre at tiltakene som skal gjennomføres er iht. de nye EU-kravene som kommer, samt vurdere muligheter for Enova-tilskudd. Energikartleggingen vil dekkes 50% av Enova og 50% av Oslo Kommune (ny tilskuddsordning i 2024).

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

I forbindelse med forliksforhandlinger og rettslig behandling av tidligere (nå avsluttet) tvistesak som borettslaget stod i, ble det foretatt undersøkelser ved prøveboring i tak i leilighetene i 5 og 6 etasje i bygget. Arbeidet ble gjennomført av Millab Consult AS i regi av borettslaget. Arbeidet med å utbedre taket (tette borehull og male over) i etterkant av prøveboringen ble også gjennomført i regi av borettslaget. Dette ble gjort høsten 2021 i forbindelse med den da pågående tvistesaken.

Det ble i forbindelse med overtagelse av leiligheten i 2020/tidlig 2021 gjennomført større oppgraderinger og endringer. Blant annet ble planløsningen/rominndelingen endret på, leiligheten ble malt og det ble lagt ny fiskebens eikeparkett i hele leiligheten. Det ble også satt opp ny kjøkkenøy og lagt nye benkeplater, samt satt inn ny kjøkkenvask og kjøkkenkran. Kjøkkenkranen ble i etterkant byttet ut med en ny høsten 2024. Arbeidet med maling, endring av rominndelingen og legging av parkett ble utført av Oslo Parkettsliperi AS.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 05/12/2024 13:50:26 (EES-versjon: 2)

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Wessels gate 8, 0165 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 811

Andelsnummer 505

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 05.12.2024

Rapportdato: 10.12.2024

Oppdragsnr.: 21138-1087

Referansenummer: WC6228

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



BOLIGTAKSTMANNEN

Rapportansvarlig

Johannes Barbantonis
Uavhengig Takstingeniør
johannes@linima.no
942 46 240



BVN ØYEGRANULENS
VÅTROMSNORM
GODKJENT
VÅTROMSBEDRIFT



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Standard: Leiligheten har bra standard. Åpen kjøkkenløsning i spisestue. Fiskebeinsmønstret parkettgulv i alle rom (unntatt bad/vaskerom), kjøkken fra 2019/2020 og badrom fra 2007/2008.

5. etasje:

Entre/gang: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte overflater vegg og malt tak. Enkelt skap med speildør. Calling anlegg. Sikringsskap. Takhøyde er på 2,17 m.

Badrom: Flislagt bad. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd susterne og dusj skillevegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Stue: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte overflater vegg og malt tak. Radiator. Takhøyde er på 2,71m.

Kjøkken: Åpen løsning med spisestuen. Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte overflater vegg og malt tak. IKEA kjøkkeninnredning fra 2019/2020 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål med ettgrep svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys.

Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). ingen avvik registrert.

Takhøyde er på 2,71m.

Spisestue: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte overflater vegg og malt tak. Radiator. Takhøyde er på 2,71m.

Soverom: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte vegger og tak. Åpen garderobeskap. Radiator. Takhøyde er på 2,73m.

Omkledningsrom/walk in closet: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte vegger og tak. Hyller. Takhøyde er på 2,13m.

Bod: Fiskebeinsmønstret parkettgulv, malte vegger og tak.

Tillegg til areal.

I tillegg til nevnte areal er det en kjellerbod på ca. 5 m2. Det er felles sykkelrom og barnevognrom i kjelleren.

Det er garasje under bygget som er organisert som eget parkeringssameie. Plassene kan fritt omsettes bland eierne i Wessel Studio BRL. For mer informasjon:

www.wesselparkering.no.

Gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beoerparkering". Med beoerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering.

Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsyssel/el-moped kr 1.000 og motorsyssel/moped kr 2 950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beoerparkering/priser-for-beoerparkeringstillatelse/#toc-1>

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hvitmalte trevinduer, med 2-lags isolerglass.
Hvitmalt, brann og lydisolert inngangsdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fiskebeins parkett på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på badrom. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører, skyvedør til soverom, glassruter med sort aluminiums ramme i innvendig bod.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom

Badrommet ble ifølge tidligere salgssoppgave renoverert i 2007.

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt himling..

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 41 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. TEK-17 krav er på 25 mm.

Rommets tetsjikt har passert mer enn halvparten av sin levetid.

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd susterne og dusjnisje med skillevegg i herdet glass og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

Det er installert balansert ventilasjon i boligen. Hulltaking er foretatt fra omkleddningsrom mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019/2020 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål med ettgrep svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). ingen avvik registrert. Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørfordelerskap og stoppekran plassert i tak på bad/vaskerom. Inspeksjonsluke/dør er løs og må festes (med f. eks. strips) slik den ikke kan forårsake personskade ved uforsiktig åpning.

Innvendige avløpsrør ble fornyet ved baderoms og kjøkken renovering.

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat..

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

Bygget er tilkoblet fjernvarme og er felles i regi av borettslaget. Radiatorer plassert i stue, spisestue og på soverom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er installert felles sprinkleranlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på 819 m2.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

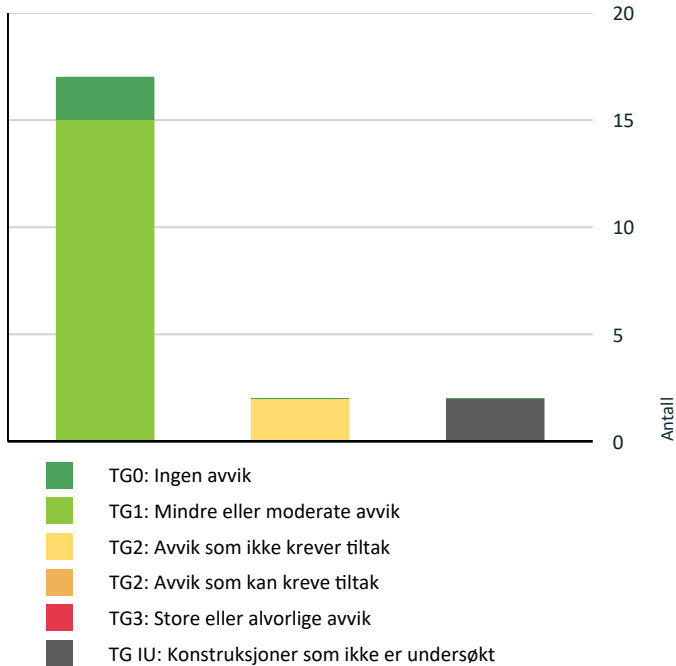
Boligbygg med flere boenheter

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

Veggen mellom stue og spisestuen, samt en vegg mellom soverom og omkleddingsrom er blitt fjernet. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

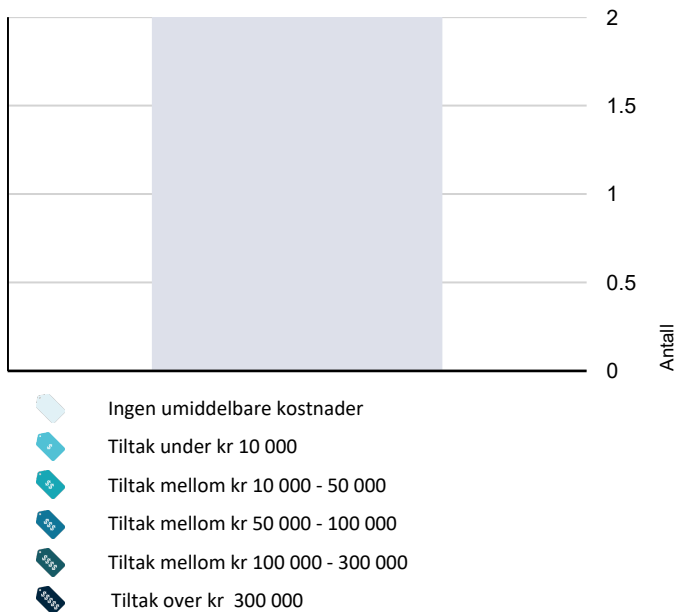
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1940

Anvendelse

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Standard

Modernisert bygg (2007) med bra standard og bl.a. heis og sprinkelanlegg.

Vedlikehold

Bygget blir løpende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging	Opprinnelig bygg er fra 1940. Bygningen ble ombygd til nyere leiligheter og næringsseksjoner i 2007. Borrettslaget består av 58 leiligheter og med 4 næringsseksjoner i 1. etasje. Det er bl.a. montert heis og felles brannvarslingsanlegg med sprinkleranlegg i gården.
2019	Modernisering	Nytt kjøkken i 2019/2020.
2021	Modernisering	Veggen mellom stue og spisestuen, samt en vegg mellom soverom og omkleddingsrom er blitt fjernet. Det ble også lagt ny "fiskebeins" parkett. Arbeidet ble utført av Oslo Parkettsliperi AS
2023	Modernisering	Elektro-Sivert Installasjon AS skiftet komfyrvakt på kjøkkenet september 2023.

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Hvitmalte trevinduer, med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvitmalt, brann og lydisolert inngangsdør.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fiskebeins parkett på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på badet. Noe knirk på gulv i entre.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Det er lagt nyere fiskebeins parkett i alle rom (unntatt badrom hvor det er flislagt gulv).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Radon

TG 1 Innvendige dører

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører, skyvedør til soverom, glassruter med sort aluminiums ramme i innvendig bod.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renvert i 2007/2008.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt himling..

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 41 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. TEK-17 krav er på 25 mm.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommets tettesjikt har passert mer enn halvparten av sin levetid.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tettesjiktet har passert mer enn halvparten av sin levetid. Kan erstattes ved eventuell senere renovering av rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomssluk plassert i dusjsonen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygde systerne og dusjnisje med skillevegg i herdet glass og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En eventuell vannlekkasje i systerne vill ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør monteres vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra systerne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjon i boligen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

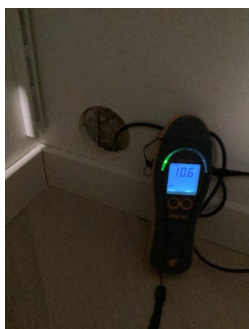
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra omkleddingsrom mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende omkleddingsrom mot våtsone viser ikke tegn til fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019/2020 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskum i sort rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). ingen avvik registrert.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Rørfordelerskap og stoppekran plassert i tak på bad/vaskerom. Inspeksjonsluke/dør er løs og må festes (med f. eks. strips) slik den ikke kan forårsake personskaide ved uforsiktig åpning.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Rørfordelerskap med stoppekran er plassert i tak på badetrom.

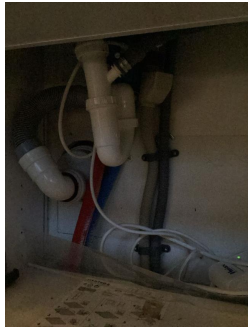
TE 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør ble fornyet ved baderoms og kjøkken renovering.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat..

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TE IU Varmtvannstank

Tilførsel av varmtvann til leiligheten er fra felles fjernvarme tilknytting i regi av borettslaget.

TE IU Vannbåren varme

Bygget er tilkoblet fjernvarme og er felles i regi av borettslaget. Radiatorer plassert i stue, spisestue og på soverom.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TE 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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.
2007 I følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

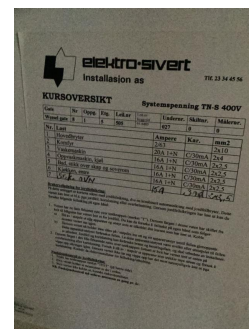
Nei

Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.



Sikringskap plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringskap.

TE 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 installert felles sprinkleranlegg i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

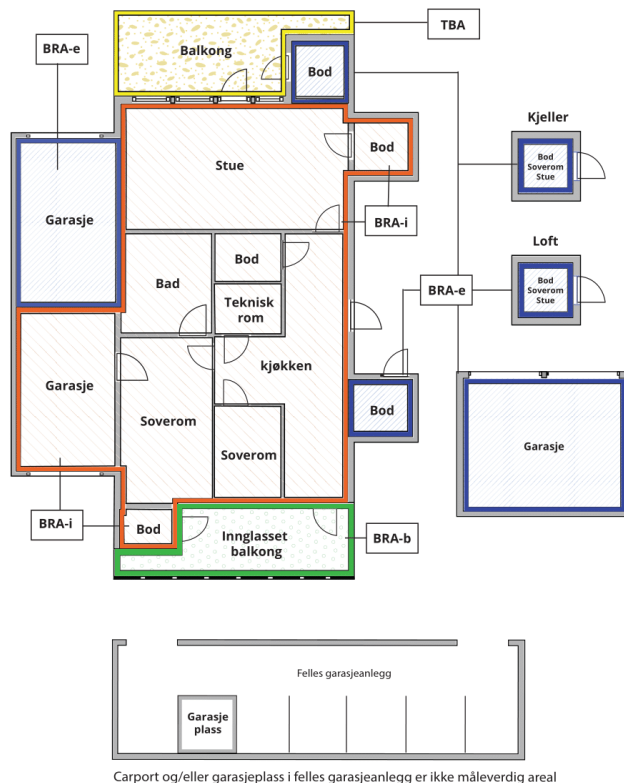
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	5		61	
SUM	56	5			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom , Kjøkken, Spisestue , Stue , Soverom , Omkleddingsrom , Bod	Kjellerbod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom stue og spisestuen, samt en vegg mellom soverom og omkleddingsrom er blitt fjernet. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vegg mellom stue og spisestuen, samt en vegg mellom soverom og omkleddingsrom er blitt fjernet. Nytt parkett i leiligheten, nytt kjøkken i 2019/2020.

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)
Boligbygg med flere boenheter	54	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, omkleddingsrom, kjøkken, spisestue, stue og bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	811		0	819.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wessels gate 8

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
505/WESSEL STUDIO BORETTSLAG	991700668	505	BOLIGBYGGELAGET USBL usbl@usbl.no	Lie Christine Mee, Lundell- Nygjelten Mats

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

505

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Wessel studio borettslag som ligger i en hjørnegård fra 1940 med innganger fra Wessels gate 8 og Bidenkapsgate 3 på Meyerløkka i St. Hanshaugen bydel, sentralt i Oslo.

Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang og heis.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål. Det henvises til de gjeldende reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Om tomten

Felles eiet tomt på 819 m².

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
65 000 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240673
Adresse	Wessels gate 8		
Postnr.	0165	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år 11mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector Forsikring Asa	Polise/avtalenr	1441722
Selger 1 Fornavn	Christine Mee	Etternavn	Lie
Selger 2 Fornavn	Mats	Etternavn	Lundell-Nygjelten

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Grens Rør & Servicetjenester AS og Eriksen & Jensen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Grens Rør & Servicetjenester AS sjekket defekt dusjkran og regndusj på bad og utbedret feil på veksleren i kranen. De installerte også helt ny dusjkran med fossefall. Dette ble gjennomført våren 2024.

Wessel Studio Borettslag har rammeavtale med Eriksen & Jensen AS som våren 2024 gjennomførte utskiftning av defekt stoppekran/ventil i fordelerskap på bad (i taket ved dusjen). Feilen ble oppdaget i forbindelse med det overnevnte arbeidet med bytte av ny dusjkran våren 2024 og utbedret på samme tidspunkt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Det foreligger faktura for arbeidet utført av Grens Rør & Servicetjenester AS. Faktura for arbeidet utført av Eriksen & Jensen AS ble sendt til borettslaget.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Det har tidligere grunnet feil konstruksjon i byggets takaltaner vært problemer med fuktighet som har trukket inn i betongdekket. Dette var del av en tidligere tvistesak mellom borettslaget og utbygger (AF Gruppen AS), som nå er løst. Det ble inngått et utenrettslig forlik mellom partene våren 2022.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Allerio AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alliero AS ble høsten 2022 engasjert av borettslaget for å sikre fasade mot gate og bakgård. Fasadene ble undersøkt i detalj og all puss og betong som ble bedømt som nedfallsfarlig ble fjernet.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Elektro-Sivert Installasjon AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elektro-Sivert Installasjon AS skiftet komfyrvakt på kjøkkenet september 2023.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

Elektro-Sivert Installasjon AS har levert en slik erklæring i forbindelse med utskifting av komfyrvakt på kjøkkenet september 2023.

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

Nei Ja Kommentar

Styret engasjerte høsten 2021 Bluetech VVS AS (VVS-teknisk firma) til å gjennomføre undersøkelser på varme- og ventilasjonsanlegget, samt Ingeniørkontoret Ingenia AS (rådgivende ingeniørfirma innen energi, klima og miljø) for simulering og beregninger av dagens energisituasjon og sammenligning mot faktisk energiforbruk.

Rørlegger i regi av borettslaget kontrollerte radiatoranlegget og gjennomførte rens av anlegget vinter 2024. Det er også skiftet ventil på ene radiatoren i leiligheten våren 2023 av Bluetech VVS i regi av borettslaget.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

I etterkant av en tvistesak mellom utbygger og borettslaget, avsluttet i 2022, har styret i borettslaget hatt en prosess i forbindelse med utbedringene av tak og fasade. Forliksløpet ble øremerket til utbedring av fasade, tak og takaltaner (inkl. tilhørende skader i underliggende leiligheter). Det anslås av styret at forliksløpet ikke vil være nok for å dekke de totale utbedringskostnadene, ref estimerer fra Millab Consult AS, som leverte rapporter i forbindelse med tvistesaken, men beløpet anslås å være et vesentlig bidrag. Resterende beløp vil finansieres gjennom opptak av fellesgjeld som allokteres ut på leilighetene og næringsseksjonene i 1. etasje etter sameierbrøk/andelseierbrøk (opplyst om av borettslagets styre og informert om på blant annet generalforsamlinger i 2022, 2023 og 2024).

Styret er også i prosess med å utrede andre forbedringer og utbygginger/oppgraderinger som kan sees i sammenheng med de overnevnte utbedringene, som mulig balkonger og takterasse, og etterisolering. OBOS Prosjekt er engasjert for å støtte styret i prosjektet og sikre fremdrift. Styret vil også engasjere OBOS til å gjennomføre en energikartlegging for å sikre at tiltakene som skal gjennomføres er iht. de nye EU-kravene som kommer, samt vurdere muligheter for Enova-tilskudd. Energikartleggingen vil dekkes 50% av Enova og 50% av Oslo Kommune (ny tilskuddsordning i 2024).

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

I forbindelse med forliksforhandlinger og rettslig behandling av tidligere (nå avsluttet) tvistesak som borettslaget stod i, ble det foretatt undersøkelser ved prøveboring i tak i leilighetene i 5 og 6 etasje i bygget. Arbeidet ble gjennomført av Millab Consult AS i regi av borettslaget. Arbeidet med å utbedre taket (tette borehull og male over) i etterkant av prøveboringen ble også gjennomført i regi av borettslaget. Dette ble gjort høsten 2021 i forbindelse med den da pågående tvistesaken.

Det ble i forbindelse med overtagelse av leiligheten i 2020/tidlig 2021 gjennomført større oppgraderinger og endringer. Blant annet ble planløsningen/rominndelingen endret på, leiligheten ble malt og det ble lagt ny fiskebens eikeparkett i hele leiligheten. Det ble også satt opp ny kjøkkenøy og lagt nye benkeplater, samt satt inn ny kjøkkenvask og kjøkkenkran. Kjøkkenkranen ble i etterkant byttet ut med en ny høsten 2024. Arbeidet med maling, endring av rominndelingen og legging av parkett ble utført av Oslo Parkettsliperi AS.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

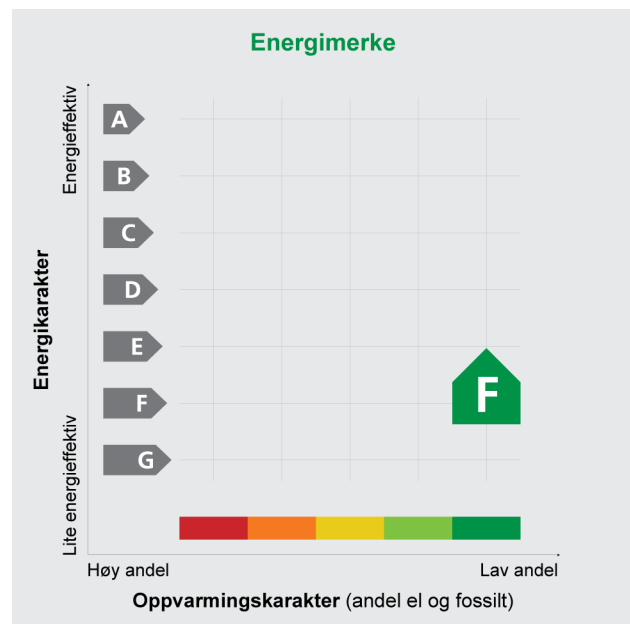
Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 05/12/2024 13:50:26 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Wessels gate 8
Postnr	0165
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	505 / 505
Gnr.	208
Bnr.	811
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1171133
Dato	29.08.2020



Innmeldt av	Sondre Trønnes
-------------	----------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1940

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 56

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wessels gate 8

Postnr/Sted: 0165 OSLO

Leilighetsnummer: 505

Bolignr:

Dato: 29.08.2020 09:50:29

Energimerkenummer: A2020-1171133

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Sondre Trønnes

Gnr: 208

Bnr: 811

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

ANMELDELSE.

N.D.

976/39

1 skrivelse
11 bl. tegninger

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Forretningsgård

på matr.-nr. 8 Wessels gate

Innlevert 12. juni 1939

Attestert

Oversendes hr. oppmålingsjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13. juni 1939

Oppmålingschefen

14. JUN. 1939

Sendes hr. reguleringsjefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjons-
planen Bl. 2. På op. nr. 8 Wessels gate hviler i henhold
til opgave av 24/11-1922, tgl 10/11-1923 en refusjon for grunn-
utbrøvelse på kr. 7116,25. Beløpet forfaller ved nybygg.

Oslo 14/6-1939

Reg. chefen ir. nr. _____

mott. 16. JUN. 1939

Grunnens utbrøvelse er betalt og avlest 19/4 1940.

Wesselsgt. 8

2588/

1957

f.r.

Kontor Setz.

Arbeidssted (adresse)	Wessels gate 8. 5 etasje.		
Byggherre	Ingeniør Chr. F. Grøner	Adresse og telefonnr. 420181	Dronningens gate 14
Byggemelder	Grøve og Grung. arkitekter.	Adresse og telefonnr. 427275	Karl Johans gate 2

Arbeidets art:

Innredning av kontorer.

Bilag:

1 tegning i målestokk 1:50

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Ingen.

Byggebeskrivelse:

Flytting av inngangsdør. Nedtagning av lettvegg mellom rom 1 og 2. Oppsetting av lettvegger som vist på tegningen. Lettvegger - krysskravert- utføres av 10 cm. Siporexplanker. 2 vegger får dobbelt glass over brystningshøyde. Alm. oppussing.

Brutto areal	
et.	m ²
»	»
»	»
»	»
Sum	m ²
Konstruksjon	
Antatt verdi:	

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	I anledning:
Bygn.vedtektens §:	ca. 300 m ² kontorer.
Byggeforskr. kap. § pkt.	§1 kv. 390. -

Ingeniør CHR. F. GRØNER

Robert Grøner

Byggherrens underskrift.

Oslo, den 27 september 1957
GEORG GREVE GEIR GRUNG
ARKITEKTER M.N.A.L.
KARL JOHANS GT. 2V TLF. 427275

Georg Greve Geir Grung

Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilhører byggherren å gjøre det kjent med byggearbeidet.

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Wesselsgate 8.	Journ.nr.	577/2588.	Tegn.nr.	1-
	Arbeidets art	Innredning kontorer i 5. etasje.	Byggnr.	2679-57		
	Bygningens art					
	Byggherre	Ing. Chr. F. Grøner, Dronningensgate 14. tlf. 420181.				
Byggemelder	Ark. de Greve og Grung, Karl Johansgate 2. tlf. 427275.					

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales.

Det må redagjøres for ventilasjonen av kontorer og birom.

Oslo helseråd, den 4. okt. 1957.

J. Nissen
J. Nissen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

036115 - 3. OKT. 57

Gnr. Bnr.

A. Hjelmerud
A. Hjelmerud.

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Tessslagate 8.	Journ.nr.	5772588.	Tegn.nr.	1-
	Arbeidets art	Innredning kontorer i 5.etasje.	Innkjøp	2679-57		
	Bygningens art					
	Byggherre	Ing. Chr. F. Grøner, Dronningensgate 14. tlf. 420181.				
	Byggemelder	Ark. ne Greve og Grung, Karl Johansgate 2. tlf. 427275.				

RTT/KS. Jnr. 11561/57.

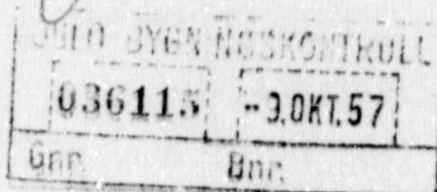
Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen gjelder flytning av en inngangsdør, nedtagning av en vegg og oppsetning av nye lettvegger utført i 10 cm. Siporex - planker.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo brannvesen den 7. oktober 1957.
for brannsjefen

J. F. Klöcker
J. F. Klöcker.



R. T. Tjølven
R. T. Tjølven.

Arbeidssted 8 Wessels gt.	Matr.nr. 8 Wessels gt.	J.nr. 57/2588
------------------------------	---------------------------	------------------

Byggherre Ing. Chr. F. Gröner, Dronningens gt. 14, <u>Oslo.</u>	Ansvarshavende Ing. G. Samuelsen, Dronningens gt. 21, <u>Oslo.</u>
--	---

Dato 26/2-1958.

Arbeidets art
Innredn.kontorer i 5.etasje.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
E. Halvorsen

K. Regbo

Arbeidets art

Innvendige forandringsarb. i 5. et.

Arbeidssted Wessels gt.8	Matr.nr. 8 Wessels gt.	J.nr. 77/101
------------------------------------	----------------------------------	------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Ing.ene. Berg-Nilsen
& Reinertsen A/S
Nordahl Bruns gt. 10
Oslo 1

Tømmermester Per Skjærholt
Herregårdsvn. 25

Oslo 11

Date

8. mars 1978.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

[Handwritten signature]
Bygningsinspektør

[Handwritten signature]

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeidets art **Innv. forandr.arb.**

Arbeidssted Wesselsgate 8	Matr.nr.	J.nr. 82/62
-------------------------------------	----------	-----------------------

Byggherre Ansvarshavende

Norsk Brannvern Forening
Postboks 31 Økern

OSLO 5

PMB/BS

Dato
17. juni 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen



Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Byggherre Norsk Brannvern Forening	Arbeidssted Wessels gate 8.
G.nr. b.nr. Matr.nr. 1	

parbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av saniteranlegg.

Jnr. 82/62. Innv. forandringer i 2 etg.

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	208/0811 Wessels gate 8	Journalnr 91/2122-M
Arbeidets og bygningens art	Påbygg (ventilasjonsrom) Kontor/Bolig	Innlevert 11.07.91
Byggherre	Tollef Bredal A/S Wessels gate 8, 0165 OSLO	
Anmelder	Ark. Finn Hannestad Lensmannslia 30, 1370 ASKER	

SAS/BL.

Oslo, den 14. oktober 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 og 4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Søknaden viser et 36 m² stort ventilasjonsrom på tak. Den foreslåtte høyden synes å være unødvendig stor og bør kunne reduseres. Reviderte tegninger som viser dette må innsendes. Ventilasjonsrommet må få ytterkledning i samme farge som bygningen forøvrig.

Eventuelle endringer av eksisterende ventilasjon må anmeldes særskilt.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

- A. Ansvarshavende være godkjent.
- G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Sven Sandberg
Overark/distriktsleder

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86**

1. Melding etter §§85,86

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

A.L. Høyer AS
Hammersborg torg 3
0179 OSLO
firmapost@alhoyer.no

Dato: 18 DES. 2008

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200608936-45
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 8	Eiendom:	208/811/0/0
Tiltakshaver:	Wessel Studio AS c/o USBL v/Asle Strøm	Adresse:	Pb 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	A.L. Høyer AS	Adresse:	Hammersborg torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - WESSELS GATE 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

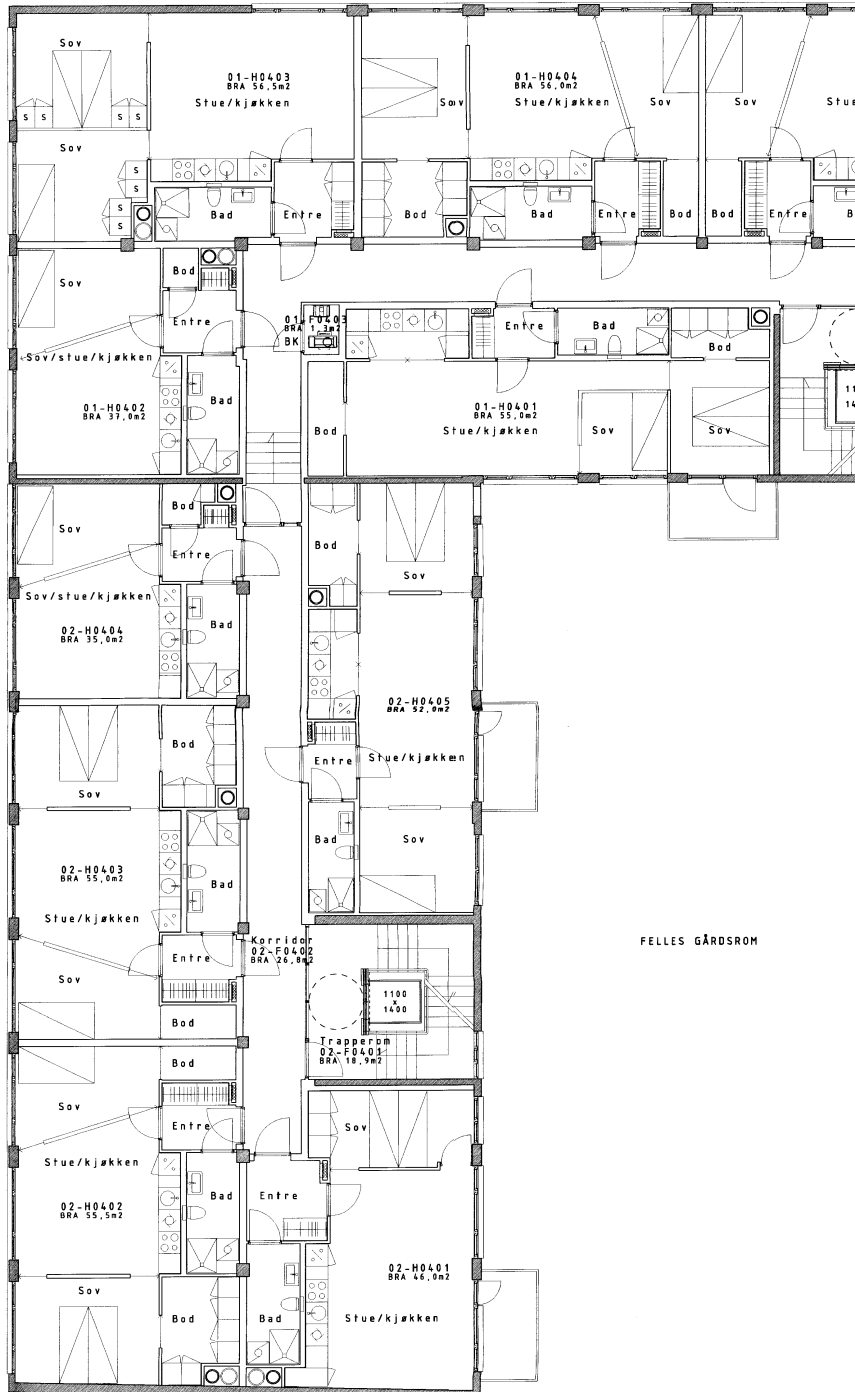
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

A

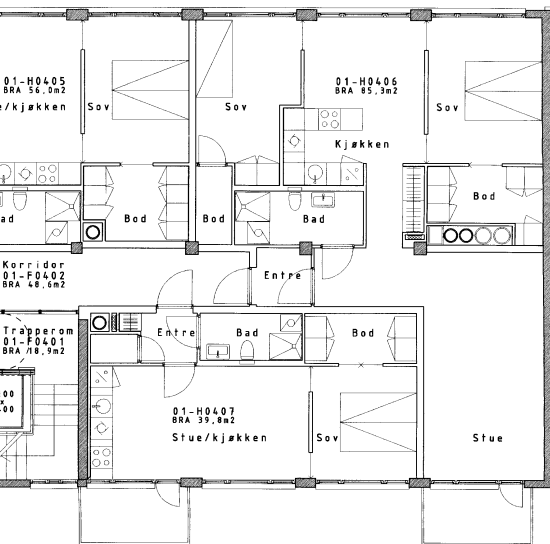
BIDENKAPSGATE

FELLES GÅRDSROM

WESSEL ATRIUM
"BLOKK A"



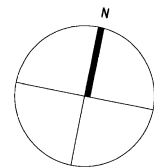
B



EKS. BYGÅRD

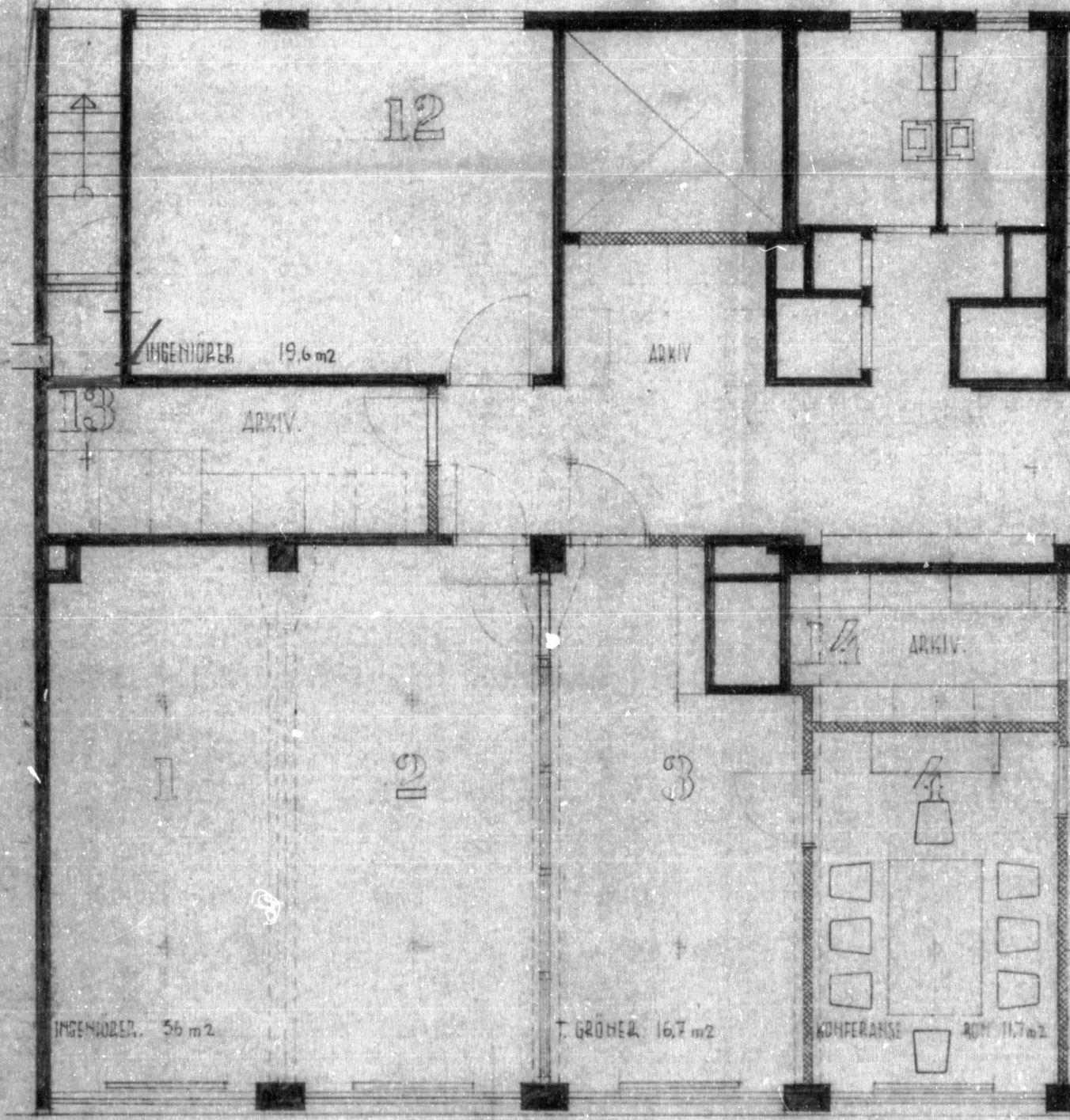
A

EKS. BYGÅRD

WESSEL ATRIUM
"BLOKK B"

A1	endret planløsning	01.12.06	rl-j	jaas
indeks	beskrivelse	dato	sign.	kontr.
tiltakshaver				
WESSEL STUDIO AS		T:	22 98 38 00	
C/O USBL		F:	22 20 29 13	
POSTBOKS 4764 SOFIENBERG		E:	-	
0506 OSLO		W:	-	
ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollrende				
FLUX ARKITEKTER AS		T:	21 66 04 22	
FREDENSBORGVEIEN 6		F:	21 66 04 23	
0177 OSLO		E:	POST@FLUX.AS	
ORG. NR. 989 935 003 MVA		W:	WWW.FLUX.AS	
tegningen gjelder				
PLAN 5. ETASJE				
ANBUDESTEGNING				
WESSELGATE 8				
0165 OSLO				
GNR208 BNR811				
målestokk	dato	filnavn		
1:100	07.10.06	aa1050001a.dgn		
(A1)				
sign.	kontroll	tegn.nr.	rev.	
JAAS	RL-J	A-A-10-500-01	A	
		fag fase type	etg. lnr.	

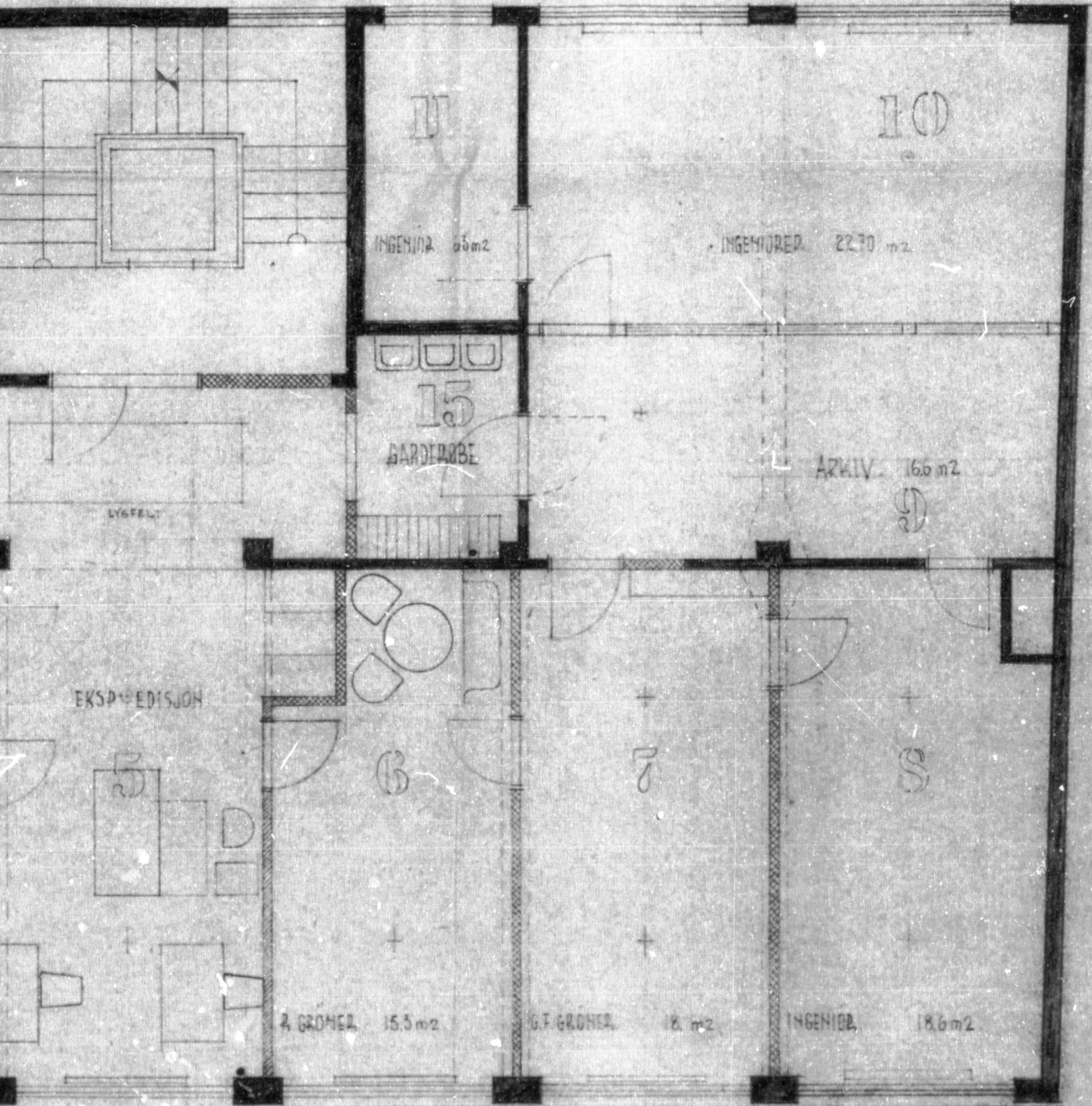
B



ETASJEHØYDE: 2.83.
 HØYDE UNDERKANT DRAGER: 2.45.
 VINDUSBØRSTNING: 1.10.
 HØYDE I MEDFØRT KORRIDØR: 2.57

B

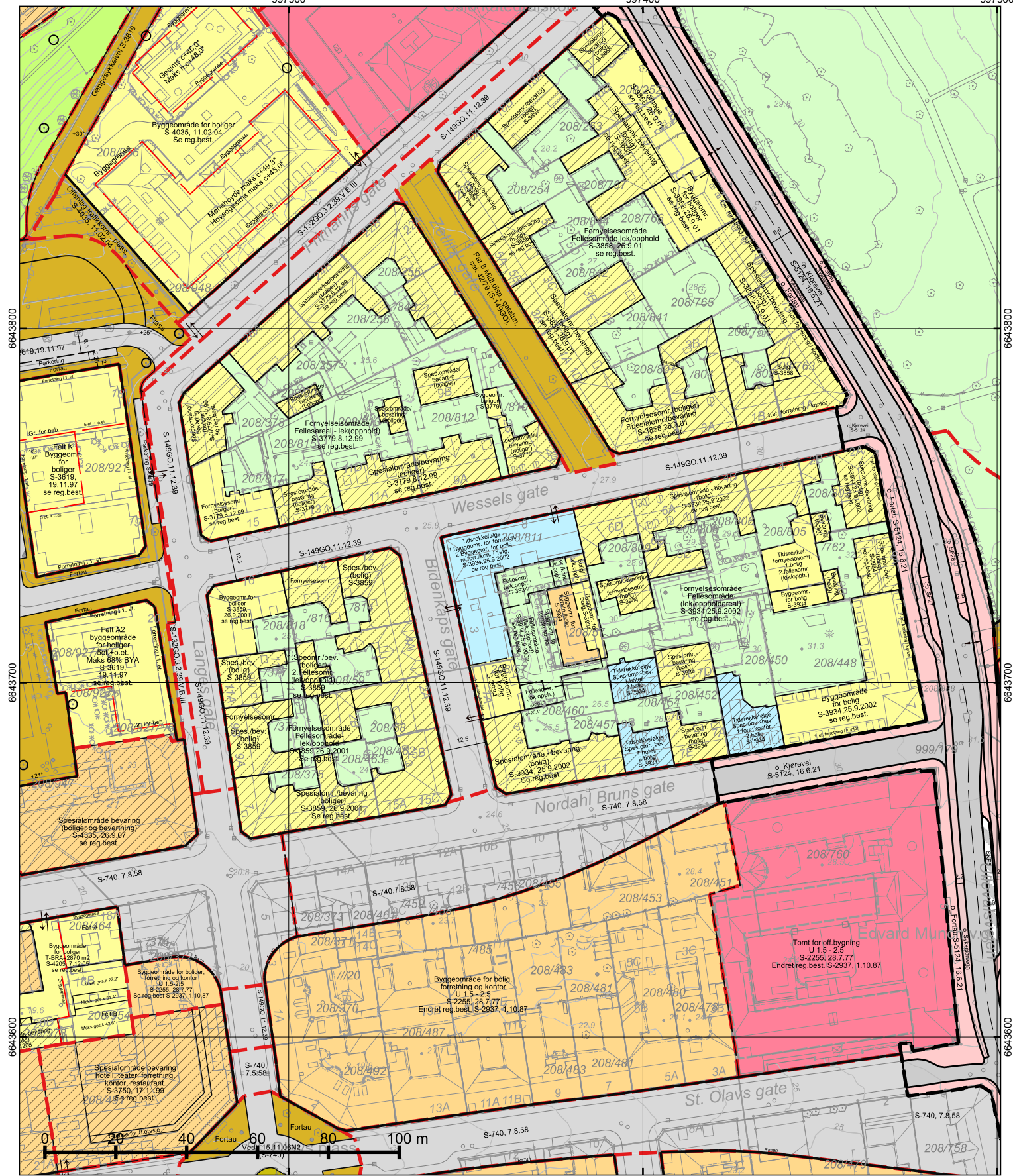
NEDFOTOGRAFERT - 19 X



I

WESSEL GATE 8. 5. ETASJE. 1:50.
 KONTORPLAN FOR INGENIØR. GJØR F. GRØNE
 OSLO 14-9-57
 GEORG GREVE OG GEIR GRUNG. ARKITEKTER. M.H.A.L.

1
 02588



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.12.2024
 Bruker: hkn
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høyderreferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 325700/ 86502058

Adresse: WESSELS GATE 8

Gnr/Bnr: 208/811

Deres ref.: 62126/

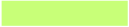

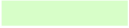



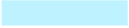
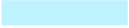





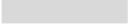





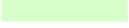




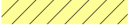




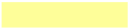
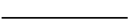
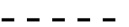

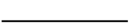
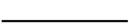
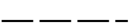







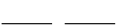

WM264_3000117_3002763

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 tomesituasjon. Planens originale vedtaksark er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		Eksisterende tre som skal bevares
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Avkjørsel
	121 - Forretning og kontor		
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	144 - Forr./bolig		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	614 - Grav- og urnelund		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



Oslo

Dato: 04.12.2024

Bruker: hkn

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: 325700/ 86502058

Adresse: WESSELS GATE 8

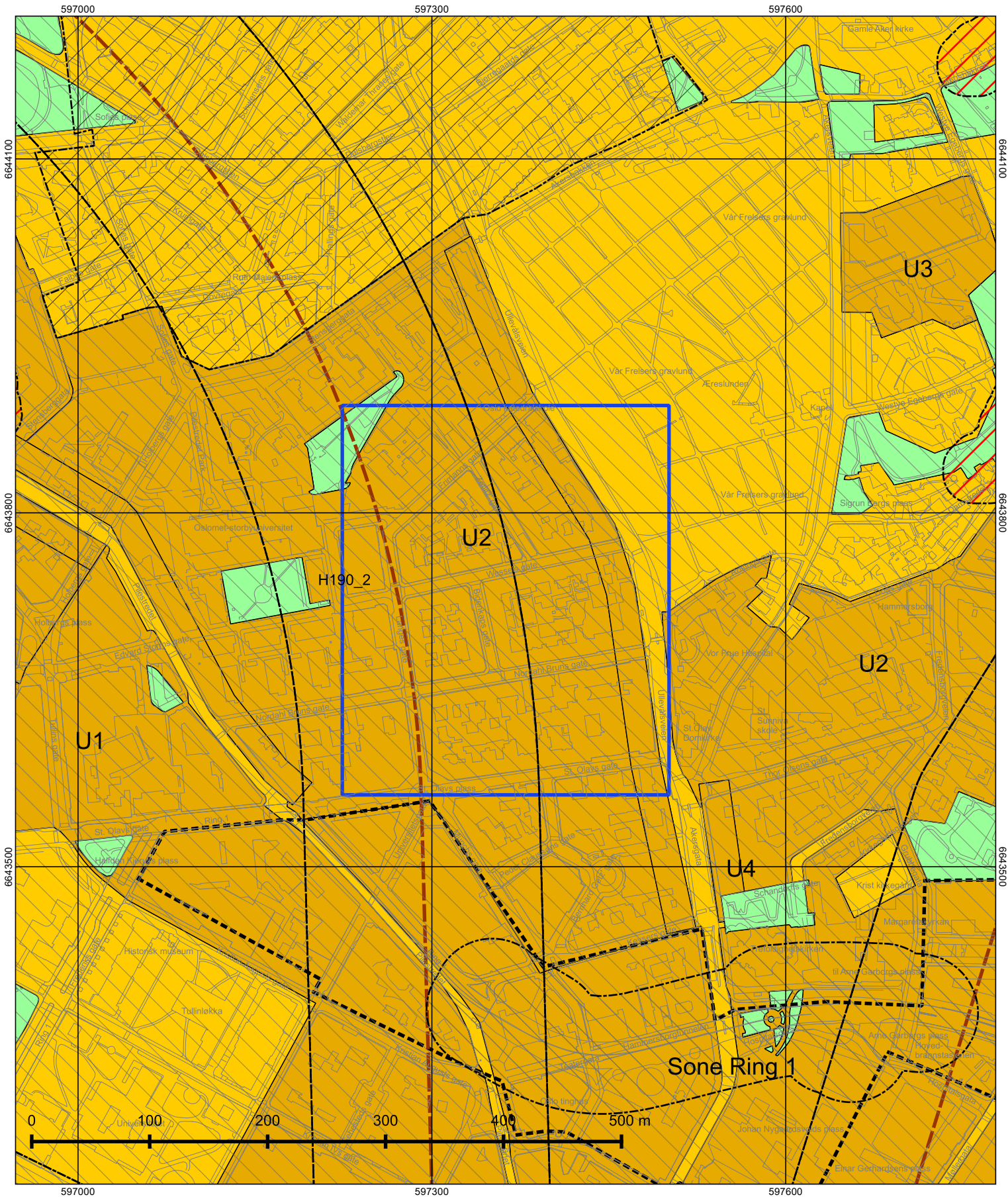
Gnr/Bnr: 208/811

Deres ref.: 62126/

WM264_3000117_3002763

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.12.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 325700/86502058
 Deres ref.: 62126/

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.12.24 Side 1 av 2

Wessel Studio borettslag	Vår ref.: 181/505	Fødselsdato eier: 04.06.1987
Wessels gate 8 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0165 OSLO	Eiere: Christine Mee Lie	
Organisasjonsnr: 991 700 668	Andelsnr: 505	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 289

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	-1 265
	Fjernvarme	609
	Renter IN-lån	7 849
	Avdrag IN-lån	1 265
	Felleskostnader	2 481
	Renter IN-lån	-7 849
Tilleggsytelser:	Homenet Fiber	199

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	87 688 541,21	Klient gj. s. årsoppg.:	31 546 853

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987171858, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.12.2024: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 409.1

Saldo per 02.12.2024: 28 098 690

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2058)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 752 766

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 577 062

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to taker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andreas Prøven Bogsrud

Adresse: Fjordveien 8

Postnr/-sted: 1363 HØVIK

Telefon: Mob.: 46891628

E-post: post@wesselstudio.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.12.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	169 560	Gjeld:	0	Andre inntekter:	5 470
		Utgifter:	1 594		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 218 000
------------	-------	-----------------------	-----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.12.24 Side 2 av 2

Wessel Studio borettslag	Vår ref.: 181/505	Fødselsdato eier: 04.06.1987
Wessels gate 8 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0165 OSLO	Eiere: Christine Mee Lie	
Organisasjonsnr: 991 700 668		

7: Pålydende

Andelsnr: 505 Partialobligasjonsnr: 505

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1940
Gårds/bruksnr: 208/811
Bygningstype: HB
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 819.4

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa Polisenr: 1441722

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0505

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap•(Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming og varmtvann: Oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Forbruk avregnes årlig og flytting hensyntas.

Parkering: For spørsmål om parkering - ta kontakt med styret i Wessel Parkeringssameie per e-post imfo@wesselparkering.no.

Parkeringssameiet har også en egen hjemmeside www.wesselparkering.no.

Usbl er ikke forretningsfører for dette parkeringssameiet og tar derfor ikke eierskiftegebyrer ved endring av parkeringsplasser.

Generalforsamling 2021 ble avholdt av styret selv og innkalling og protokoll er sensurert fordi en sak omhandlet forretningsfører og pågående sak mot denne. Viktig at meglerer kontakter styret for innsyn i innkalling og saken og evt hva dette medfører for den enkelte andelsier. Usbl har forsøkt å få innkalling og protokoll med kun fått sensurert protokoll.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2024

Wessel Studio borettslag

Onsdag 26.06.2024 kl. 18:00

Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag

Tid og sted: Onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding, dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamlingen og som oppsummerer de viktigste sakene.

Forslag til vedtak: Punktet tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2023-2024 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), samt øvrige forhold, i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar på NOK 135.000.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på NOK 135.000. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024 og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

5. Andre saker

5.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamling. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud, og styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø, var opprinnelig på valg ved fjorårets generalforsamling (2023), men gitt at ingen nye kandidater stilte til valg, måtte begge bli sittende i sine verv. Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år på ordinær generalforsamling den 2. juni 2022 og er derfor på ordinært valg i år.

Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø, stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem, André Strand, stiller til gjenvalg som styremedlem.

Varamedlem, Christian Lindeland, stiller ikke til gjenvalg.

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud, har solgt sin andel i borettslaget i 2023. For å sikre kontinuitet mtp. utbedringsprosjektet har Andreas Prøven Bogsrud sagt seg villig til å eventuelt fortsette som en ekstern styreleder.

6.1 Valg av leder

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud er på valg.

Styret har ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styreledervervet.

Andreas Prøven Bogsrud, har solgt sin andel i borettslaget i 2023. For å sikre kontinuitet mtp. utbedringsprosjektet har Andreas Prøven Bogsrud sagt seg villig til å fortsette som en ekstern styreleder. Dersom Andreas Prøven Bogsrud gjenvelges, vil det som ekstern styreleder være behov for en justert godtgjøringsmodell. Det foreslås følgende modell:

- Fast honorar: NOK 45.000 per år
 - betales 50% på starten av hver periode og 50% etter avholdt generalforsamling
- Variabelt honorar: NOK 650 / time
 - betales månedlig etterskuddsvis basert på innleverte timelister
- Eventuelle utlegg dekkes etter regning. Eventuelle reisekostnader, e.g. kjøregodtgjørelse, dekkes iht. statens satser.
- Honorar notert over er ekskl. MVA dersom MVA skulle tilkomme.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gjenvalgte styreleder, Andreas Prøven Bogsrud - nå som ekstern styreleder. Generalforsamlingen godkjente foreslått godtgjørelse.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø og André Strand er på valg.

Linda Margrete Misfjord Walbø, stiller ikke til gjenvalg. André Strand, stiller til gjenvalg som styremedlem.

Styret har i forkant av innkalling ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styremedlemmervervet.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Christian Lindeland er på valg. Christian Lindeland, stiller ikke til gjenvalg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	16 255 782	6 499 601
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 077 119	11 618 349
Tilbakeføring av avskrivning	16 474	16 474
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-7 968 091	-895 951
Endringer i andre langsiktige poster	-146 113	-982 690
B. Årets endring disponible midler	-7 020 611	9 756 181
C. Disponible midler	9 235 171	16 255 782
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 989 363	17 505 564
Kortsiktig gjeld	-754 192	-1 249 782
C. Disponible midler	9 235 171	16 255 782

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Wessel Studio borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 035 273	3 793 729	4 062 396	3 896 871
Sum leieinntekt		4 035 273	3 793 729	4 062 396	3 896 871
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	56 267	11 361 352	35 000	35 000
Sum annen inntekt		56 267	11 361 352	35 000	35 000
Sum inntekt		4 091 540	15 155 081	4 097 396	3 931 871
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 189	19 881	19 000	19 000
Styrehonorar	3	129 000	141 000	135 000	135 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	16 474	16 474	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		269 503	257 265	180 000	190 000
Kostnad eiendom/lokale	5	184 339	191 284	180 000	192 320
Kommunale avgifter/renovasjon		490 105	1 079 463	500 000	575 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	19 878	4 257	156 550	9 000
Reparasjon og vedlikehold	7	464 326	808 931	252 000	254 304
Revisjonshonorar		6 584	6 161	6 000	6 420
Forretningsførerhonorar		115 249	112 001	112 000	118 048
Andre honorar		247 624	720 557	51 000	156 000
Kontorkostnad		235	3 230	1 000	0
TV/bredbånd		169 824	138 707	141 000	163 488
Kontingent og gaver		17 400	17 400	17 400	17 400
Forsikring		153 089	122 330	134 000	147 000
Eiendomsskatt		0	6 269	0	0
Andre kostnader		4 859	3 646	10 000	9 000
Sum kostnad		2 306 677	3 648 855	1 894 950	1 991 980
Driftsresultat før IN		1 784 864	11 506 227	2 202 446	1 939 891
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		646 113	982 690	0	0
Driftsresultat etter IN		2 430 977	12 488 917	2 202 446	1 939 891
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		299 420	215 009	0	0
Rentekostnad		1 653 278	1 085 577	1 475 819	1 727 308
Netto finansposter		1 353 858	870 568	1 475 819	1 727 308
Årsresultat		1 077 119	11 618 349	726 627	212 583
Overført til/fra annen egenkapital		1 077 119	11 618 349	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 077 119	11 618 349	0	0

Balanse 2023 Wessel Studio borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	149 671 650	149 671 650
Andre driftsmidler	4	77 531	94 005
Sum anleggsmidler		149 749 181	149 765 655
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		31 913	49 447
Kundefordringer		13 108	3 221
Kostnader til avregning		844 488	853 275
Andre kortsiktige fordringer		56 267	111 352
Forskuddsbetalte kostnader		0	148 991
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 043 587	16 339 278
Sum omløpsmidler		9 989 363	17 505 564
SUM EIENDELER		159 738 543	167 271 218

Balanse 2023 Wessel Studio borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		290 000	290 000
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 018 729	26 941 610
Sum opptjent egenkapital		28 018 729	26 941 610
Sum egenkapital	8	28 308 729	27 231 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	31 546 854	39 514 945
Borettsinnskudd		42 247 650	42 247 650
IN nedbetalt fellesgjeld	9	56 881 119	57 027 232
Sum langsiktig gjeld		130 675 622	138 789 826
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 042	16 989
Leverandørgjeld		86 065	572 559
Skyldig off. myndigheter		52 449	0
Påløpne renter		9 940	8 700
A konto til avregning		399 972	399 972
Annen kortsiktig gjeld		204 724	251 561
Sum kortsiktig gjeld		754 192	1 249 782
Sum gjeld		131 429 814	140 039 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 738 543	167 271 218
Pantstillelser	10	130 675 622	138 789 826
Sted: _____	Dato: _____		

Andreas Prøven Bogsrud
Styreleder

André Strand
Styremedlem

Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 761 612	1 695 612
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 504	138 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 670 104	1 066 608
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	465 054	893 005
Sum	4 035 273	3 793 729

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	56 267	11 361 352
Sum	56 267	11 361 352

Inntekt på konto 3990 gjelder fakturering av leie og strøm for basestasjonsutstyr.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 189	19 881
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	129 000	141 000
Sum	147 189	160 881

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Lysstyring	Elektronisk Låssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	149 671 650	95 000	152 110
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	149 671 650	95 000	152 110
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	87 610	81 970
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	149 671 650	7 390	70 140
Årets avskrivninger :	0	6 333	10 141
Anskaffelsesår :	2008	2010	2015
Antatt levetid i år :		15	15

Borettslaget består av 58 andeler og 4 næringsseksjoner.

Eiendommen er oppført på G.nr 208, B.nr 811 i Oslo kommune. Eiertomt på 819,4 kvm.

Tomtens verdi er estimert til kr. 26 940 897.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring, polisenr 1441722.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	63 945	64 838
6340 Heisalarm	12 840	12 090
6361 Fast renhold	107 554	87 020
6364 Matteleie	0	20 919
6392 Containerleie/tømming	0	5 824
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	594
Sum	184 339	191 284

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	4 271	0
6540 Inventar	14 639	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	3 591
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	480	0
6552 Driftsmateriell	0	246
6583 IT-lisensavgift	488	420
Sum	19 878	4 257

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	294 992	33 933
6603 Vedlikehold elektro	0	243 862
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 180	0
6611 Vedlikehold heiser	120 506	59 074
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	13 313
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	27 583	49 906
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	0	9 500
6644 Fasade/balkonger	15 000	15 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 201
6648 Vedlikehold dører og porter	0	9 359
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	5 065	281 907
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	61 875
Sum	464 326	808 931

Kostnad på konto 6602 gjelder i hovedsak rep og vedlikehold av varmeanlegg og radiatorer.

Kostnad på konto 6611 gjelder rep og årlig serviceavtale.

Kostnad på konto 6621 gjelder ventilasjonsservice.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	290 000	0	290 000
Sum innskutt egenkapital	290 000	0	290 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 941 610	1 077 119	28 018 729
Sum opptjent egenkapital	26 941 610	1 077 119	28 018 729
Sum egenkapital	27 231 610	1 077 119	28 308 729

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken
Formål:	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	
Lånenummer:	83987205175	83987205183	83987171858
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2017
Rentesats:	4.35 %	4.35 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende	Flytende	
Beregnet innfridd:	14.04.2023	14.04.2023	30.09.2058
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	4 500 000	38 865 519
Lånesaldo 01.01:	2 896 550	4 206 153	32 412 242
Avdrag i perioden:	2 896 550	4 206 153	865 388
Lånesaldo 31.12:	0	0	31 546 854
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	29 972 302
Andelssaldo 01.01:	0	0	57 027 232
Innbetalt IN i perioden:	0	0	500 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	646 113
Andelssaldo 31.12:	0	0	56 881 119
Sum pantegjeld for lån:	0	0	88 427 972

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987171858	2	1 751 701	3 503 402
	1	1 736 061	1 736 061
	2	1 641 396	3 282 792
	1	1 619 171	1 619 171
	1	1 604 354	1 604 354
	1	1 483 348	1 483 348
	2	1 452 068	2 904 136
	1	1 426 283	1 426 283
	1	1 419 964	1 419 964
	1	1 323 654	1 323 654
	1	1 199 355	1 199 355
	1	1 121 978	1 121 978
	1	1 104 691	1 104 691
	1	1 075 370	1 075 370
	1	1 055 113	1 055 113
	1	1 035 984	1 035 984
	1	781 186	781 186
	1	769 628	769 628
	1	669 352	669 352
	1	544 888	544 888
	1	533 150	533 150
	1	390 046	390 046
	1	367 133	367 133
	1	208 745	208 745

Langsiktig gjeld

1	173 060	173 060
1	84 347	84 347
1	71 723	71 723
1	55 790	55 790
1	2 144	2 144

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	88 427 972
Innskuddskapital	42 247 650
Boligselskapets pantesikrede gjeld	130 675 622
Bokført verdi av pantsatt eiendom	149 671 650

Borettslagets bokførte gjeld er ikke sikret ved pant. Borettslagets eiendom stilles som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Wessel Studio borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Wessel Studio borettslag

Styreleder	Andreas Prøven Bogsrud (sign.)	16.06.2024
Styremedlem	Linda Margrete Misfjord Walbø (sign.)	16.06.2024
Styremedlem	André Strand (sign.)	12.06.2024

Årsmelding 2023 - Wessel Studio borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland
Varamedlem, Ida Margrete Lien Samuelsen

Styret i Wessel Studio borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Wessel Studio borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Wessel Studio borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 991700668
Wessel Studio borettslag består av 58 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Wessel Studio borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441722. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

#=ForvaltningsklientNavn#

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tim Midtbø Sundal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding, dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamlingen og som oppsummerer de viktigste sakene.

Vedtak:

Punktet tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2023-2024 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), samt øvrige forhold, i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar på NOK 135.000.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 135.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamling. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Vedtak:

Generalforsamlingen tok saken til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud er på valg.

Styret har ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styreledervervet.

Andreas Prøven Bogsrud, har solgt sin andel i borettslaget i 2023. For å sikre kontinuitet mtp. utbedringsprosjektet har Andreas Prøven Bogsrud sagt seg villig til å fortsette som

en ekstern styreleder. Dersom Andreas Prøven Bogsrud gjenvelges, vil det som ekstern styreleder være behov for en justert godtgjøringsmodell. Det foreslås følgende modell:

- Fast honorar: NOK 45.000 per år
 - betales 50% på starten av hver periode og 50% etter avholdt generalforsamling
- Variabelt honorar: NOK 650 / time
 - betales månedlig etterskuddsvis basert på innleverte timelister
- Eventuelle utlegg dekkes etter regning. Eventuelle reisekostnader, e.g. kjøregodtgjørelse, dekkes iht. statens satser.
- Honorar notert over er ekskl. MVA dersom MVA skulle tilkomme.

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Prøven Bogsrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø og André Strand er på valg.

Linda Margrete Misfjord Walbø, stiller ikke til gjenvalg. André Strand, stiller til gjenvalg som styremedlem.

Styret har i forkant av innkalling ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styremedlemvervet.

Vedtak:

Valgt ble: André Strand for 2 år.

Valgt ble: Sverre Rynning-Tønnesen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Christian Lindeland er på valg. Christian Lindeland, stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Tim Midtbø Sundal for 1 år.

Møteleder, Kong Van Truong /s/

Protokollvitne, Tim Midtbø Sundal /s/

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag

Tid og sted: Onsdag 28.06.2023 kl. 17:00 - Usbl , arbeidssamfunnets plass 1, Rom 711

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Ny avtale om kollektivt fiberbredbånd (36 mnd)
- 5.2 Orientering rundt utbedring av fasade og tak (orientering)

6 Valg av styre

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlem
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang og belastning tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2022-2023 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar på NOK 129 000 (2021-2022: NOK 121 000).

Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på NOK 129 000. Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

5. Andre saker

5.1 Ny avtale om kollektivt fiberbredbånd (36 mnd)

Borettslaget tegnet i 2017 en 5 års avtale med GlobalConnect (tidl. HomeNet) for leveranse av 1000/1000 fiberbredbånd til borettslaget til NOK 199/mnd per andel og ingen KPI-justering i avtaleperioden. Etter utløpet av avtaleperioden høsten 2022 har avtalen rullet videre på løpende basis og det har blitt forhandlet med GlobalConnect om vilkår fremover. For å sikre borettslagets interesser og at vi til enhver tid har de beste prisene i markedet, valgte styret å konkurranseutsette bredbåndsløsningen. Det ble innhentet tilbud fra Telia, Telenor, OBOS OpenNet og GlobalConnect.

OBOS OpenNet leverte opprinnelig det beste tilbudet, men et bytte til OBOS OpenNet vil kreve noe større inngrep hva gjelder ny kabeltrekking etc. Leverandørene ble derfor satt opp mot hverandre og GlobalConnect gikk til slutt med på å matche

tilbudet fra OBOS OpenNet. Det innebærer at dagens infrastruktur i all vesentlighet gjenbrukes.

Vilkårene for ny 36 måneders avtale er som følger:

- Avtaleperiode: 36 måneder
- Fiberbredbånd: 1000/1000
- Pris: NOK 179/mnd per andel
- Prisjustering: Ingen KPI-justering i avtaleperioden
- Oppgradering i alle andeler: Bytte av hjemmesentral + én stk Wi-Fi 6 router (Installasjon i oktober, ved avtaleinngåelse i juli.)

Avtalen innebærer en kostnadsreduksjon fra tidligere avtale og pris utenfor avtaleperiode. Gitt avtalens størrelse og lengde, ønsker styret at avtalen godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen besluttet å inngå ny 36 måneders avtale med GlobalConnect om leveranse av fiberbredbånd, og generalforsamlingen gir styret fullmakt til å signere avtalen på vegne av borettslaget.

5.2 Orientering rundt utbedring av fasade og tak (orientering)

Det vises til informasjonsmail fra styret ifm. utsending av innkalling. Dette sakspunktet åpner for videre orientering, samt eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering.

6. Valg av styre

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland

Følgende styreposisjoner ble valgt for 2 år på ordinær generalforsamling den 5. august 2021 og er følgelig på valg i år:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø

Styreleder Andreas Prøven Bogsrud er i prosess med salg av sin andel etter kjøp av ny bolig. Andreas Prøven Bogsrud stiller derfor ikke på gjenvalg.

Styremedlem Linda Margrete Misfjord Walbø stiller til gjenvalg.

Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år på ordinær generalforsamling den 2. juni 2022 og er derfor i ikke på valg i år.

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 499 601	-117 122
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	11 618 349	934 933
Tilbakeføring av avskrivning	16 474	16 474
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-895 951	4 558 092
Endringer i andre langsiktige poster	-982 690	1 107 224
B. Årets endring disponible midler	9 756 181	6 616 722
C. Disponible midler	16 255 782	6 499 601
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	3 221	145 816
Restansekonto	49 447	22 068
Mellomregning finansieringsforetak	0	9 503
Andre kortsiktige fordringer	111 352	0
Måleravregning	853 275	833 238
Forskuddsbetalte forsikr.premie	148 991	118 774
Andre forskuddsbet. kostnader	0	58 778
Bank IN betalinger	0	218
Driftskonto	16 339 278	6 108 360
Bankinnskudd skattetrekk	0	50 916
Leverandører	-572 559	-180 059
Skattetrekk ansatte	0	-50 916
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	-16 638
Påløpne renter langsiktig gjeld	-8 700	-4 096
Andre påløpte kostnader	-211 229	0
Mellomregning finansieringsforetak	-15 559	0
IN konto betalinger	0	-218
Påløpte energikostnader	-24 774	-196 014
Måleravregning	-399 972	-399 972
Forskudd / overdekning	-16 989	-157
Disponible midler	16 255 782	6 499 601

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Wessel Studio borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 793 729	3 065 845	3 555 577	4 062 396
Sum leieinntekt		3 793 729	3 065 845	3 555 577	4 062 396
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	11 361 352	218 091	35 000	35 000
Sum annen inntekt		11 361 352	218 091	35 000	35 000
Sum inntekt		15 155 081	3 283 935	3 590 577	4 097 396
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 881	16 638	19 000	19 000
Styrehonorar	3	141 000	118 000	135 000	135 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	16 474	16 474	17 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	257 265	229 973	150 000	180 000
Kostnad eiendom/lokale	6	191 284	188 229	170 000	180 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 079 463	181 575	183 000	500 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 257	4 607	156 550	156 550
Reparasjon og vedlikehold	9	808 931	201 571	249 000	252 000
Revisjonshonorar		6 161	5 970	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		112 001	110 155	112 000	112 000
Andre honorar	10	720 557	1 496 261	251 000	51 000
Kontorkostnad		3 230	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		138 707	138 852	141 000	141 000
Kontingent og gaver		17 400	17 400	17 400	17 400
Forsikring		122 330	116 343	122 000	134 000
Eiendomsskatt		6 269	0	0	0
Andre kostnader	11	3 646	3 083	10 000	10 000
Sum kostnad		3 648 855	2 845 131	1 739 950	1 894 950
Driftsresultat før IN		11 506 227	438 805	1 850 627	2 202 446
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		982 690	1 115 108	0	0
Driftsresultat etter IN		12 488 917	1 553 912	1 850 627	2 202 446
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		215 009	3 081	0	0
Rentekostnad		1 085 577	622 061	719 000	1 475 819
Netto finansposter		870 568	618 979	719 000	1 475 819
Årsresultat		11 618 349	934 933	1 131 627	726 627
Overført til/fra annen egenkapital		11 618 349	934 933	0	0
SUM OVERFØRINGER		11 618 349	934 933	0	0

Balanse 2022 Wessel Studio borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	149 671 650	149 671 650
Andre driftsmidler	4	94 005	110 478
Sum anleggsmidler		149 765 655	149 782 128
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	15	853 275	833 238
Fordringer			
Restanse felleskostnader		49 447	22 068
Kundefordringer		3 221	145 816
Andre kortsiktige fordringer	12	111 352	9 503
Forskuddsbetalte kostnader		148 991	177 552
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		16 339 278	6 159 494
Sum omløpsmidler		17 505 564	7 347 670
SUM EIENDELER		167 271 218	157 129 798

Balanse 2022 Wessel Studio borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		290 000	290 000
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 941 610	15 323 261
Sum opptjent egenkapital		26 941 610	15 323 261
Sum egenkapital	13	27 231 610	15 613 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	39 514 945	40 410 896
Borettsinnskudd		42 247 650	42 247 650
IN nedbetalt fellesgjeld	14	57 027 232	58 009 922
Sum langsiktig gjeld		138 789 826	140 668 468
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 989	157
Leverandørgjeld		572 559	180 059
Skyldig off. myndigheter		0	67 554
Påløpne renter		8 700	4 096
Kostnader til avregning	15	399 972	399 972
Annen kortsiktig gjeld	16	251 561	196 232
Sum kortsiktig gjeld		1 249 782	848 070
Sum gjeld		140 039 608	141 516 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 271 218	157 129 798
Pantstillelser	17	138 789 826	140 668 468

Sted: _____

Dato: _____

Andreas Prøven Bogsrud
Styreleder

André Strand
Styremedlem

Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 695 612	1 695 612
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 504	138 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 066 608	568 014
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	893 005	663 715
Sum	3 793 729	3 065 845

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	11 361 352	218 091
Sum	11 361 352	218 091

Inntekt på konto 3990 gjelder i hovedsak erstatning ved inngått forliksavtale, samt fakturering av leie og strøm for basestasjonsutstyr.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	19 881	35 673
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-19 035
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	141 000	253 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-135 000
Sum	160 881	134 638

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Lysstyring	Elektronisk Låssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	149 671 650	95 000	152 110
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	149 671 650	95 000	152 110
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	81 277	71 829
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	149 671 650	13 723	80 281
Årets avskrivninger :	0	6 333	10 141
Anskaffelsesår :	2008	2010	2015
Antatt levetid i år :		15	15

Borettslaget består av 58 andeler og 4 næringsseksjoner.
Eiendommen er oppført på G.nr 208, B.nr 811 i Oslo kommune. Eiertomt på 819,4 kvm.
Tomtens verdi er estimert til kr. 26 940 897.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring, polisnr 1441722.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	257 265	229 973
Sum	257 265	229 973

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	64 838	61 570
6340 Heisalarm	12 090	6 900
6360 Annet renhold	0	31 109
6361 Fast renhold	87 020	68 325
6364 Matteleie	20 919	20 325
6392 Containerleie/tømming	5 824	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	594	0
Sum	191 284	188 229

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 079 463	181 575
Sum	1 079 463	181 575

De ekstra høye kostnadene i 2022 skyldes etterfakturering av avgifter for 2019 - 2021, som utgjør ca. kr 636.000.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 591	2 678
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 230
6552 Driftsmateriell	246	279
6581 Programvare	0	420
6583 IT-lisensavgift	420	0
Sum	4 257	4 607

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	33 933	14 196
6603 Vedlikehold elektro	243 862	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	2 813
6611 Vedlikehold heiser	59 074	67 174
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 313	19 483
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	49 906	30 304
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6641 Malerarbeider	9 500	54 951
6644 Fasade/balkonger	15 000	15 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 201	370
6648 Vedlikehold dører og porter	9 359	20 888
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	281 907	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	61 875	147 965
6692 Oppgjør sameieregnskap	0	-172 572
Sum	808 931	201 571

Kostnad på konto 6602 gjelder rep og bytte av ventiler og stoppekran.
 Kostnad på konto 6603 gjelder i hovedsak utskiftning av defekt belysning.
 Kostnad på konto 6611 gjelder rep og årlig serviceavtale.
 Kostnad på konto 6621 gjelder ventilasjonservice.
 Kostnad på konto 6650 gjelder oppmåling og sikring av fasade.
 Kostnad på konto 6690 gjelder målinger og undersøkelser.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	49 616	29 337
6720 Juridisk honorar	412 680	1 381 687
6730 Teknisk honorar	258 261	85 238
Sum	720 557	1 496 261

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtaler inngått med Usbl som IN-avtale, bruksoverlating, godkjenning nye andelseiere og målingsbaserte tjenester.

Konto 6720 gjelder juridisk bistand vedrørende entrepriserett.

Konto 6730 gjelder i hovedsak skisseprosjekt.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	1 200	0
7770 Betalingskostnader	1 072	1 233
7771 Andre gebyrer	0	1 079
7772 Omkostninger inkasso	143	0
7773 Omkostninger innkreving	1 047	770
7795 Husleietap	184	1
Sum	3 646	3 083

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	9 503
1570 Andre kortsiktige fordringer	111 352	0
Sum	111 352	9 503

Konto 1570 gjelder etterfakturering av leie og strøm for basestasjonsutstyr, fakturert i 2023.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	290 000	0	290 000
Sum innskutt egenkapital	290 000	0	290 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	15 323 261	11 618 349	26 941 610
Sum opptjent egenkapital	15 323 261	11 618 349	26 941 610
Sum egenkapital	15 613 261	11 618 349	27 231 610

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken
Formål:	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	
Lånenummer:	83987205175	83987205183	83987171858
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2017
Rentesats:	4.10 %	4.10 %	4.00 %
Betingelser:	Flytende	Flytende	
Beregnet innfridd:	31.10.2046	31.10.2036	30.09.2058
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	4 500 000	38 865 519
Lånesaldo 01.01:	2 983 988	4 456 140	32 970 768
Avdrag i perioden:	87 438	249 987	558 526
Lånesaldo 31.12:	2 896 550	4 206 153	32 412 242
Saldo 5 år frem i tid:	2 508 869	2 966 623	30 249 212
Andelssaldo 01.01:	0	0	58 009 922
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	982 690
Andelssaldo 31.12:	0	0	57 027 232
Sum pantegjeld for lån:	2 896 550	4 206 153	89 439 473

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987171858	2	1 771 738	3 543 476
	1	1 755 919	1 755 919
	2	1 660 172	3 320 344
	1	1 637 692	1 637 692
	1	1 622 706	1 622 706
	1	1 592 204	1 592 204
	1	1 500 316	1 500 316
	2	1 468 678	2 937 356
	1	1 442 598	1 442 598
	1	1 436 207	1 436 207
	1	1 338 795	1 338 795
	1	1 213 074	1 213 074
	1	1 134 812	1 134 812
	1	1 117 327	1 117 327
	1	1 067 182	1 067 182
	1	1 047 834	1 047 834
	1	790 122	790 122
	1	778 432	778 432
	1	677 008	677 008
	1	551 121	551 121
	1	539 249	539 249
	1	394 507	394 507
	1	371 333	371 333

Langsiktig gjeld

	1	211 133	211 133
	1	175 040	175 040
	1	85 312	85 312
	1	72 543	72 543
	1	56 428	56 428
	1	2 169	2 169
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987205175	4	72 922	291 688
	1	53 604	53 604
	5	53 274	266 370
	9	52 914	476 226
	4	52 584	210 336
	8	52 224	417 792
	1	51 534	51 534
	4	50 155	200 620
	1	48 775	48 775
	1	48 445	48 445
	1	47 395	47 395
	1	46 705	46 705
	4	46 015	184 060
	4	41 546	166 184
	1	40 496	40 496
	4	39 806	159 224
	4	38 426	153 704
	1	33 266	33 266
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987205183	4	105 892	423 568
	1	77 840	77 840
	5	77 361	386 805
	9	76 838	691 542
	4	76 359	305 436
	8	75 836	606 688
	1	74 835	74 835
	4	72 831	291 324
	1	70 827	70 827
	1	70 348	70 348
	1	68 823	68 823
	1	67 822	67 822
	4	66 820	267 280
	4	60 329	241 316
	1	58 805	58 805
	4	57 803	231 212
	4	55 799	223 196
	1	48 307	48 307

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Kostnader til avregning

	2022
A konto innbetalt strøm	- 399 972,00
Kostnader fjernvarme	823 011,80
Kostnader Ista	30 262,75
Beløp til avregning	453 302,55

Sum gjelder avregningsbeløp fjernvarme for 2022, avregnes i 2023.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	24 774	196 014
2980 Andre påløpte kostnader	211 229	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	15 559	0
2997 IN konto betalinger	0	218
Sum	251 561	196 232

Konto 2980 gjelder periodisering av fakturaer mottatt i desember 2022 - januar 2023.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	96 542 176
Innskuddskapital	42 247 650
Boligselskapets pantesikrede gjeld	138 789 826
Bokført verdi av pantsatt eiendom	149 671 650

Borettslagets bokførte gjeld er ikke sikret ved pant. Borettslagets eiendom stilles som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Wessel Studio borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Wessel Studio borettslag

Styreleder	Andreas Prøven Bogsrud (sign.)	14.06.2023
Styremedlem	Linda Margrete Misfjord Walbø (sign.)	11.05.2023
Styremedlem	André Strand (sign.)	14.06.2023



Til generalforsamlingen i Wessel Studio Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Wessel Studio Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 15. juni 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Wessel Studio borettslag

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Styret har ikke utarbeidet årsmelding, men det vises til informasjonsmail fra styret ifm. utsending av innkalling og som oppsummerer styrets arbeid og de viktigste sakene.»

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland
Varamedlem, Ida Margrete Lien Samuelsen

Styret i Wessel Studio borettslag består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Wessel Studio borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Wessel Studio borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 991700668
Wessel Studio borettslag består av 58 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Wessel Studio borettslag er fullverdifsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441722. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Wessel Studio borettslag har et system som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag onsdag 28.06.2023 kl. 17:00 - Usbl , arbeidssamfunnets plass 1, Rom 711 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ David M. Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ David M. Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Prøven Bogsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:5

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt:7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang og belastning tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2022-2023 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar på NOK 129 000 (2021-2022: NOK 121 000).

Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 129 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ny avtale om kollektivt fiberbredbånd (36 mnd)

Borettslaget tegnet i 2017 en 5 års avtale med GlobalConnect (tidl. HomeNet) for leveranse av 1000/1000 fiberbredbånd til borettslaget til NOK 199/mnd per andel og ingen KPI-justering i avtaleperioden. Etter utløpet av avtaleperioden høsten 2022 har avtalen rullet videre på løpende basis og det har blitt forhandlet med GlobalConnect om vilkår fremover. For å sikre borettslagets interesser og at vi til enhver tid har de beste prisene i markedet, valgte styret å konkurranseutsette bredbåndsløsningen. Det ble innhentet tilbud fra Telia, Telenor, OBOS OpenNet og GlobalConnect.

OBOS OpenNet leverte opprinnelig det beste tilbudet, men et bytte til OBOS OpenNet vil kreve noe større inngrep hva gjelder ny kabeltrekking etc. Leverandørene ble derfor satt opp mot hverandre og GlobalConnect gikk til slutt med på å matche tilbudet fra OBOS OpenNet. Det innebærer at dagens infrastruktur i all vesentlighet gjenbrukes.

Vilkårene for ny 36 måneders avtale er som følger:

- Avtaleperiode: 36 måneder
- Fiberbredbånd: 1000/1000
- Pris: NOK 179/mnd per andel
- Prisjustering: Ingen KPI-justering i avtaleperioden
- Oppgradering i alle andeler: Bytte av hjemmesentral + én stk Wi-Fi 6 router (Installasjon i oktober, ved avtaleinngåelse i juli.)

Avtalen innebærer en kostnadsreduksjon fra tidligere avtale og pris utenfor avtaleperiode. Gitt avtalens størrelse og lengde, ønsker styret at avtalen godkjennes av

generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen besluttet å inngå ny 36 måneders avtale med GlobalConnect om leveranse av fiberbredbånd, og generalforsamlingen gir styret fullmakt til å signere avtalen på vegne av borettslaget.

5.2 Orientering rundt utbedring av fasade og tak (orientering)

Det vises til informasjonsmail fra styret ifm. utsending av innkalling. Dette sakspunktet åpner for videre orientering, samt eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Vedtak:

Generalforsamlingen tok saken til orientering.

6. Valg av styre

6.1 Valg av styreleder

Ingen stilte kandidatur som styreleder

Vedtak:

Ingen ble valgt

6.2 Valg av styremedlem

Ingen kandidater meldte kandidatur

Vedtak:

Ingen kandidat som styremedlem ble valgt inn

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ikke på valg

Vedtak:

Ikke på valg

Ingen kandidater ble valgt inn for ny periode.

Styret kaller inn til ekstraordinært generalforsamling på senere tidspunkt for valg av styreleder og styremedlem

Protokoll for Wessel Studio borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	David Mathias Fredriksen (sign.)	29.06.2023
Sekretær	David Mathias Fredriksen (sign.)	29.06.2023
Protokollvitne	Andreas Prøven Bogsrud (sign.)	04.07.2023

Vedtekter

for

Wessel studio borettslag org nr 991 700 668

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. februar 2008,
sist endret den 27. mars 2019

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Wessel studio borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tjue dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for

et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Kameraovervåking

Kameraovervåking på Borettslagets eiendom tillates på områder styret bestemmer. Slik overvåking må skje i samsvar med gjeldende lover og regler for overvåking og med styret som databehandlingsansvarlig.

Videre tillates kameraovervåking på tilliggende eiendommer med gårdsnummer 208 og bruksnummer 958 (utomhusareal som eies sammen med Wessel Atrium) og gårdsnummer 508 og bruksnummer 17 (garasjen som forvaltes av Wessel Parkeringssameie). For tilliggende eiendommer forutsettes det at tilsvarende tillatelse innhentes fra øvrige eiere og at det utpekes en hensiktsmessig databehandlingsansvarlig for eventuell kameraovervåking av disse arealene.

VEDTEKTER

FOR

WESSEL STUDIO EIERSEKSJONSSAMEIE

Endret i ekstraordinært sameiermøte

27.01.2010

03.05.2011

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 208, bnr. 811 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen fem seksjoner, én samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Wessel Studio, og fire næringsseksjoner. Seksjonene er fordelt på en bygning, hvor på alle næringsseksjonen ligger i 1. etasje.

Samleseksjon bolig består avrundet av til sammen 2998 kvm bruksareal (BRA). Næringsseksjonene består av til sammen ca 611 kvm bruksareal (BRA).

Til samleseksjon bolig er tillagt tilleggsdeler bestående av fellesareal i etasjene 2.-6.

Det øvrige areal inngår som sameiets fellesareal. Sameiebrøkene bygger på seksjonenes areal ekskl. tilleggsdeler iht ovenstående.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Erverver eller leier av hele eller deler av seksjonen skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke borettslagets utleie og fremleie av egne boliger i samsvar med borettslagets formål, som behandles av borettslagets besluttede organer. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller utleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker. Nekter styret godkjenning av erverver eller leier, skal dette skriftlig meddeles seksjonseier innen 14 dager fra styret mottok søknad om godkjenning. Har styret ikke gitt melding innen ovennevnte frist, er erverver eller leier å anse som godkjent.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonene må særskilt hensynta at lokalene ligger integrert i et boligmiljø.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Styret kan vedta husordensregler for sameiet dersom styret finner det nødvendig. Sameiermøtet kan med simpelt flertall vedta endringer eller tillegg i husordensreglene. Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, reklameskilt, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan kun skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn at sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk, dvs. samleseksjon bolig S nr 1 2998/3609, næringsseksjon S nr 2 112/3609, næringsseksjon S nr 3 114/3609, næringsseksjon S nr 4 265/3609, næringsseksjon S nr 5 120/3609 så fremt ikke annet følger av nedenstående.

Der særlige grunnet taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn etter sameierbrøk:

- a) Boligseksjonen (borettslaget) bærer alle kostnader til vedlikehold og utskifting av eget ventilasjonsanlegg, samt balkonger og terrasser.
- b) Næringsseksjonene bærer alle kostnader til vedlikehold og utskifting av eget ventilasjonsanlegg. Kostnader til fjernvarme bæres av den enkelte næringsseksjon iht. egne målere.
- c) Næringsseksjonene bærer særlige kostnader som følge av den særlige bruken av næringsseksjonene.

Den enkelte sameier betaler à konto-beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Sameiermøtet kan også vedta at det i tillegg til felleskostnadene betales avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Videre omfattes vedlikehold og utskiftning av vinduer og dører til seksjonene.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styre pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, som ikke faller inn under første ledd, er sameiets ansvar.

§ 9 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 STYRET

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret skal sørge for vedlikehold, forvaltning og drift av eiendommen.

Alle sameierne er medlemmer av styret. Styreleder velges særskilt for ett år. Alle typer seksjoner skal være representert i styret, dvs. både nærings- og boligseksjoner.

Styrets leder velges av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av stemmene er til stede. Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 SAMEIERMØTE (innkalling)

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes én gang i året innen utgangen av april måned.

Sameiermøtet innkalles av styret. Sammen med innkallingen som skal skje skriftlig og med minst åtte dager og høyst tjue dagers varsel, skal medfølge årsrapport med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett, samt sakliste for øvrig. Saker som sameierne ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møte avholdes.

§ 12 SAMEIERMØTE (saksbehandling)

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport og revisors beretning
2. Regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styrets leder
5. Valg av revisor
6. Øvrige saker

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Ved dennes forfall velges leder av sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje i henhold til § 11.

§ 13 SAMEIERMØTE (stemmereglene)

Alle beslutninger på sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte treffes med alminnelig flertall med mindre noe annet er bestemt.

Sameiermøtet kan vedta endringer av vedtekter. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring med mindre loven stiller strengere krav.

På sameiermøtet kreves 2/3 flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

Hver seksjon avgir stemme iht sameierbrøken.

Vedtak om salg eller bortfeste av deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant alle sameierne.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og møteleder og ett styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakten er gyldig.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 41.

§ 15 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter og fastsatte ordensregler.

§ 16 LOVREGULERING

Der intet annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER FOR WESSEL STUDIO BORETTSLAG

Vedtatt av styret i Wessel Studio borettslag 27.05.08
Revidert 22.03.2010

1 Bruk av leiligheten

- Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden for seg selv og besøkende slik at det ikke fører til ulempe for de øvrige beboerne.
- Støy fra leilighetene må unngås, i særdeleshet mellom kl 2300 og 0700. Ved selskapselighet må det tas ekstra hensyn til naboer.
- Det er viktig å være klar over at tale, musikk m.m. høres svært godt når vinduer eller balkongdør står åpne eller når man oppholder seg på balkongen, derfor er det i disse tilfellene spesielt viktig å ta hensyn til naboene ved å holde et lavt støynivå.
- Om det settes opp markiser, skal disse ha den farge og utforming som styret har godkjent og informert om.
- Det er ikke lov å sette opp utvendige parabolantennor.
- Om det anskaffes blomsterkasser på balkongene, må de monteres slik at de ikke er til fare for andre eller til sjenanse for naboene.
- Kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Elektrisk grill anbefales på det sterkeste, men gassgrill kan godkjennes hvis sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt. Det vil si at gassbeholderen må oppbevares forskriftsmessig i stålskap. Den må ikke bli utsatt for oppvarming, da det kan føre til lekkasje og eksplosjonsfare. Det er heller ikke tillatt å lagre gassbeholdere i kjelleren. (Det er stor eksplosjonsfare forbundet ved bruk og oppbevaring av gassbeholdere og de strenge sikkerhetsreglene fra Norsk Brannvernforening må følges.)
- Balkongene må ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.
- Det skal ikke ligge dørmatter utenfor inngangsdørene til leilighetene.
- Det er montert leilighetsnummer over entrédørene. Hvis beboerne i tillegg ønsker å ha navn på døren, skal navneskiltet være selvklebende slik at dørbladet ikke beskadiges. Klistremerker, post-it-lapper o.l. godtas ikke.

2 Innvendige fellesarealer

- Utgangsdører og dører inn til kjeller skal alltid holdes låst.
- Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av beboer i leiligheten som skadeforvolderne knyttes til.

- Enhver er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige ved for eksempel å presse sammen pappavfall og legge det i containeren. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall, og også glass og metall til gjenvinning, kastes i returstasjonene. Den nærmeste finnes i Pilestredet Park.
- Oppganger, korridorer og fellesarealer i kjeller skal være fri for uvedkommende gjenstander. Dette er særskilt viktig med tanke på rømningsveier. Gjenstander som er for store til søppelcontainerne skal enten fraktes vekk av beboerne selv eller plasseres i søppelrommene for bortkjøring (ved vaktmester).
- Korridorene skal være fri for matter, søppelposer, sko o.l.
- Sykler skal ikke hensettes i vestibyle eller korridorer, og heller ikke fraktes i heisen eller oppover i etasjene. Sykler skal settes i sykkelrom i kjelleren (inngang fra Wessels gate), eller i portrom. Settes sykler i portrom, må en sørge for å ikke stenge for søppeltømming.
- Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde det ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates på fellesarealer.
- Det skal ikke benyttes andre postkasseskilt enn dem styret bestiller.
- Røyking er forbudt i fellesarealene.

3 Utvendige fellesarealer

- Alle beboere er ansvarlige for å holde ro og orden i det felles utomhusarealet (atriet), som Wessel Studio og Wessel Atrium deler ansvar og utgifter for.
- Enhver er ansvarlig for å rydde etter seg ved bruk av atriet og ta med seg eventuelt søppel.
- Det er svært god akustikk i atriet, derfor er det viktig å ta hensyn til dette og holde et lavt støynivå på tale og musikk.
- Lufting av hunder skal ikke skje i atriet.

4 Gyldighet

- Ved å bo i Wessel Studio, aksepterer beboerne dette reglementet. For øvrig gjelder vedtektene for borettslaget.
- Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for beboerne.
- Den enkelte beboer oppfordres til å sørge for at ordensreglene blir etterfulgt. Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar og vil også kunne få konsekvenser for boforholdet.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3277128/vmtpzaiqud>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no