NORDVIK

Wessels gate 8

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Wessels gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, innbydende og moderne 2-roms med sentral beliggenhet -
Inkl A-konto fjernvarme, varmtvann og fibe - Heis - bakgård

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**5 499 635,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 290,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

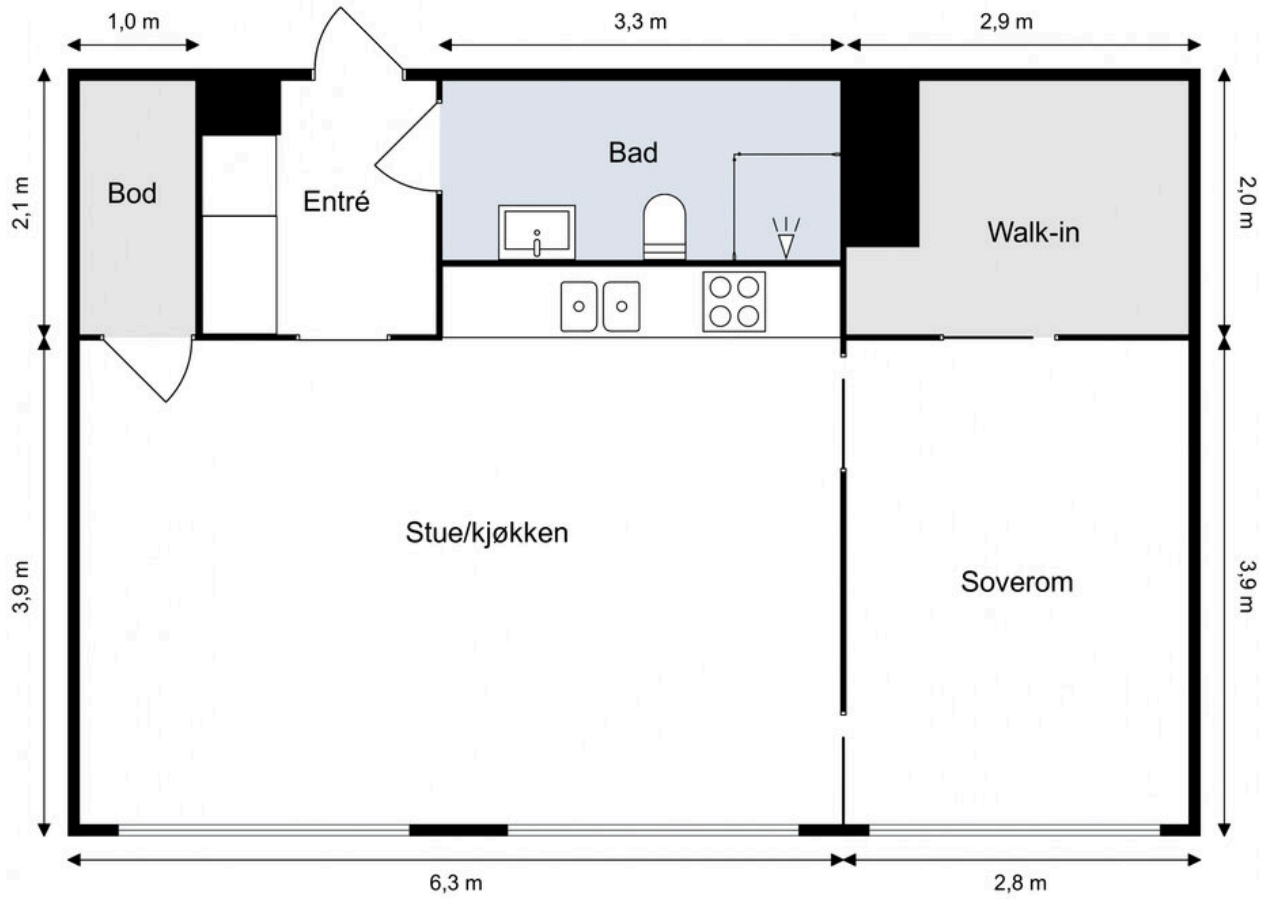
Delikat, innbydende og romslig 2-roms vendt mot enveiskjørt og tilbaketrukket sidegate. Leiligheten ligger i et av de mest attraktive boområdene i hjertet av Oslo sentrum, like ved Pilestredet Park. Umiddelbar nærhet til "alt" man trenger i hverdagen, en beliggenhet som byr på en fantastisk kombinasjon av byliv og grønn ro.

- God takhøyde på 2,75 meter og store vindusflater
- Delikate overflater med lune fargevalg og enstavs gulv
- Nymalte overflater (2022/25)
- A-konto fjernvarme, VV og Fiber inkl. i FK
- Kjellerbod, innvendig bod og walk-in closet
- Bygg omgjort til boliger i 2008
- Eget garasjeanlegg under bygget med mulighet for leie av parkeringsplass
- Heis
- Rolig og pent opparbeidet bakgård
- Ingen dok.avgift
- Godkjent rammetillatelse for fransk balkong*

Planløsning

Wessels gate 8 0165 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




















PRO PLAN
VETERINARY DIETS
HA HYPOALLERGENIC





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0070/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Wessels gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 811, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 304 i Wessel Studio Borettslag, org.nr. 991700668

Selger
Tim Midtbø Sundal

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 499 635,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 509 135,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, bod, walk-in closet, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5,4 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt førsteinntrykk. I gangen er det innholdsrik skyvedørsgarderobe for oppbevaring av sko og yttertøy. Garderobeskapet ble montert i 2023.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilrent HTH-kjøkken. Lys innredning med glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Flisene ble lagt i 2021. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Avtrekk over stekesonen. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging.

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater, stilrene overflater og god takhøyde. Det er plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og TV-møblement, samt spisebord ved kjøkkenet. Rommet har godt lysinnslipp med store vindusflater langs hele den ene

veggen og god takhøyde på 2,75 meter. Dette gir en luftig og svært god romfølelse. Det er montert persienner som både kan senkes fra toppen eller heves nedenfra som bidrar til å redusere sollys og skjerme for innsyn. Overflatene er pusset opp i senere tid, og består av pen enstavs laminat og veggene er holdt i lune, tidsriktige farger. Selger opplyser at stuen ble malt i 2022. Det ble fjernet dørkarmer og laget listefri åpning mellom gang/stue og soverom/garderobe i 2025.

Fra stuen er det adkomst til en innvendig bod. Boden er utstyrt med hyller og har godt med lagringsplass. Den store hylleseksjonen medfølger.

Soverom:
Delikat soverom av god størrelse. På rommet er det rikelig med areal til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Soverommet er malt i en behagelig fargetone som passer godt med interiøret for øvrig. Fra soverommet er det adkomst til eget walk-in closet. Her er det rikelig med lagringsplass i åpen garderobeløsning.

Bad:
Romslig og funksjonelt bad med flislagte overflater, innfelte downlights og elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og baderomsinnredning fra Blum med skuffer, nedfelt servant og speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Enstavs laminat, teppe (i walk-in closet) og flislagt gulv på badet. Selger opplyser at det ble fjernet dørkarmer og laget listefri åpning mellom gang/stue og soverom/garderobe i 2025.
Vegger: Malte plater og betong. Flislagte vegger på badet. Hele leiligheten (med unntak av bad, gang og bod) ble malt i 2022 og gangen ble malt i 2025.
Himling: Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til 2,75 meter.

Parkering
Det er eget garasjeanlegg under bygget som er organisert som et eget parkeringssameie, Wessel Parkeringssameie. Det er mulig å leie parkeringsplass etter gjeldende pris og ventelister.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Defekt stoppekran i fordelerskap på badet i februar 2024. Det var/er en kjent feil i borettslaget så det ble inngått en rammeavtale med Eriksen & Jensen AS. Stoppekraner er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar og kostnader til utskiftning ble derfor dekket av borettslaget. Ufaglært: Byttet kran på badet i 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke relevant for nevnte arbeid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Bad fra byggeår (2007/08) så antar at borettslaget/styrte har eventuell dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort sikringsarbeid av fasade i forbindelse med sakkyndig vurdering. Dette ble utført før jeg flyttet inn.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig er bygget fra 1940, men det ble gjort om til leiligheter i 2007/08.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Borettslaget engasjerer sakkyndige regelmessig til å utføre kontroll og vedlikehold av ventilasjonssystemet og fjernvarmeanlegget.

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

soppskader?
Ja
Beskriv: Se tidligere kommentar vedrørende defekt stoppekran i fordelerskap. Feilen er utbedret.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Borettslaget arbeider med et rehabiliteringsprosjekt som omfatter både fasader og tak. Formålet er å stanse pågående slitasje i bygningsmassen, sikre lang levetid på betongkonstruksjonen samt forbedre byggets energiforbruk og inneklima. Det er noen av leilighetene på toppen som har opplevd små lekkasjer i forbindelse med slitasje på fasade/tak, men det har ikke påvirket denne leiligheten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Borettslaget byttet ekspansjonskar på fjernvarmeanlegget i 2024 etter meldinger om redusert/bortfalt effekt. Ikke opplevd noen utfordringer i etterkant av dette. I forbindelse med årlig kontroll av fjernvarmeanlegget ble det avdekket en defekt radiatorventil på radiatoren på soverommet i januar 2026. Feilen skyldes mest sannsynlig lite/ingen bruk over lenger tid (ikke vært behov for oppvarming av soverom). Feilen er meldt inn til borettslagets faste rørlegger og vil bli utbedret i nærmeste fremtid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg fra februar 2026.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Borettslaget arbeider med et rehabiliteringsprosjekt som omfatter både fasader og tak. Fasaden skal rehabiliteres, og det skal gjennomføres avstemming vedrørende franske balkonger og takterrasse. Det forventes at generalforsamlingen avholdes våren/sommeren 2026 med nærmere informasjon og endelig beslutning om tiltakene.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Borettslaget arbeider med et rehabiliteringsprosjekt som omfatter både fasader og tak. Fasaden skal rehabiliteres, og det skal gjennomføres avstemming vedrørende franske balkonger og takterrasse. Det forventes at generalforsamlingen avholdes våren/sommeren 2026 med nærmere informasjon og endelig beslutning om tiltakene. Før man vet endelig omfang av tiltakene er det vanskelig å si noe om hvor mye fellesutgifter/-gjeld vil øke.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for hele det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Næringsbygg bygget i 1940, senere bygget om til leiligheter.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.
- Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.
- Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater vegger og himling bad:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Overflater baderomsgulv:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Nattbordshylle til venstre for sengen (montert på vegg).
- Vaskemaskin, frittstående kjøleskap og fryser (bod).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 290,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto. fjernvarme og varmtvann, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Fjernvarme: 609,-
Felleskostnader: 2 481,-
Internett: 199,-

A-kontobeløpet inkluderer fjernvarme og varmtvann. Forbruk avregnes årlig.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 313 025,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 252 101,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Wessel Studio borettslag består av 58 boliger og 4 næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.

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.

Tak- og fasadeprosjekt:
Wessel Studio Borettslag og Sameiet Wessel Studio (sameie mellom borettslaget og næringsseksjoner i 1 etasje) hadde frem til 2022 en tvistesak mot utbygger og totalentreprenør. 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 og tak og takaltaner, hvilket har medført at disse byggningsdelene nå er klare for rehabilitering. 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 estimater på kostnadsrammer. Rapporter vedlagt.

Enerhaugen Arkitektkontor AS og OBOS Prosjekt bistår 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. Videre arbeid med prosjektering og tilbudsmateriale vil foregå utover våren og sommeren, med forventet kontrahering av entreprenører på høsten 2025, og oppstart av prosjektet våren 2026.

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, mens franske balkonger er mer en opsjon generalforsamlingen må ta stilling til om en ønsker å gjennomføre.

Det jobbes også med å kartlegge mulighetene for etablering av en felles takterrasse og tilhørende rammesøknad for denne. Ifm. at taket uansett skal oppgraderes, forventes det at det vil kunne etableres en takterrasse for en overkommelig merkostnad ut over rehabiliteringen av taket. 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 den nødvendige takrehabiliteringen pt. er usikkert, men at muligheten i alle fall undersøkes. Status i denne saken er at nabovarsel er sendt og at søknad om ramme sendes like over sommeren.

Styret har også engasjert 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 inneklima, 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.

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.

Kjøper må forvente økte felleskostnader og fellesgjeld som en følge av renoveringen. Planlagt oppstart er i 2026 hvorav deler av arbeidet skal lånefinansieres.

Borettslaget har fått godkjent rammetillatelse for fransk balkong. Dette er en ekstrakostnad utover rehabiliteringsprosjektet, og det derfor skal stemmes over på generalforsamling.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med

innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Lånenummer: 83987171858, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 395.1
Saldo per 12.02.2026: 25 937 277
Andel av saldo: 3
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): 1 559 881

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. 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 førstkommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 139 496,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 517 688,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 76 372,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.
- Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad som det oppfordres til å stille opp på.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Innmelding i Usbl koster 350,- per person, og faktureres kjøper direkte.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1441722

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 819 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenheten rett ved Pilestredet Park er både sentral og rolig. I Wessels gate 8 bor man nær alle nødvendige fasiliteter. Det er kort vei til St. Hanshaugen og Bislett, hvor man finner et variert utvalg av kafeer, restauranter, apotek, frisører, koselige spisesteder og spesialbutikker. Blant de populære restaurantene i nærheten er Smalhans, Gutta på Haugen, Pascal og Tranen, alle innen en kort spasertur.

Pilestredet Park tilbyr trivelige grøntarealer med plener, sittebenker og gangstier, og det er også kort gangavstand til St. Hanshaugen park. Fra leiligheten er det enkelt å gå til Majorstuen/Bogstadveien, Bislett, Grünerløkka, Karl Johan og Aker Brygge.

For treningsentusiaster er det bare et par minutters gange til treningssentre som Sats Bislett, Sats Akersgata, Gym Ila - Alexander Kiellands plass og Athletica Vulkan. Bislett stadion har også en innendørs løpebane tilgjengelig om vinteren.

Området har god offentlig kommunikasjon, med busser som nr. 21, 26, 37 og 54 som forbinder deg med alle deler av byen, inkludert Grünerløkka, Torshov og Aker Brygge. Det er også et trikkestopp rett utenfor leiligheten, og Nationaltheatret, med t-bane, tog og flytog, ligger innen gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.12.2008 for bruksendring fra kontor til bolig.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kontor med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3 - etablering av takterrasse, rehabilitering av terrasser og nytt ventilasjonsanlegg. Saksnummer 202511642
Zetlitz' gate 3 B - utbygging av loft. Saksnummer 202518498
Ullevålsveien 11 - bruksendring fra bolig til midlertidig botilbud. Saksnummer 202512055

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/208/811/1:
03.05.1860 - Dokumentnr: 924307 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1939 - Dokumentnr: 305383 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1939 - Dokumentnr: 305601 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1940 - Dokumentnr: 300245 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1940 - Dokumentnr: 303475 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2007 - Dokumentnr: 830983 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2007 - Dokumentnr: 831143 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:450
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:454
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:457
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:762
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr: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: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2008 - Dokumentnr: 890604 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2998/3609

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har en relasjon til megler. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - Kampanje kamerat kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Maks betalt for 2 stk. visninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 134 262,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. februar 2026

Megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Wessels gate 8

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	3 min

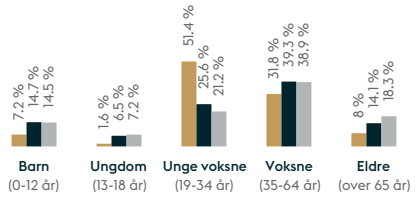
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	2 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	5 min
Treningshuset	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Wessels gate 8

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skol...	3 min

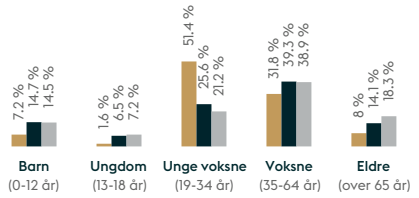
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	2 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Barnehager

Frøbemanning	2 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	5 min
Treningshuset	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Wessels gate 8 , 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 811, snr. 1

Andelsnummer 304

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



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1575 **Referansenummer:** DZ1419

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1940, senere bygget om til leiligheter. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Andelsleilighet

UTVENDIG Gå til side

Næringsbygg bygget i 1940, senere bygget om til leiligheter. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat og teppe. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,75 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

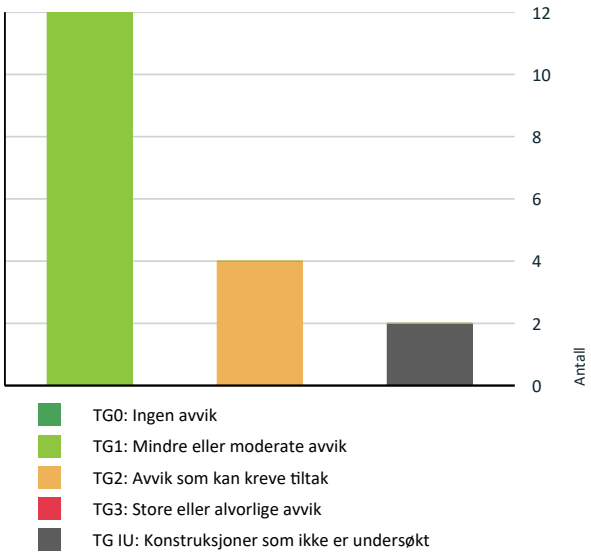
Andelsleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Næringsbygg bygget i 1940, senere bygget om til leiligheter. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat og teppe. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,75 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Avtrekk over kokeplass.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

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

4. 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?

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

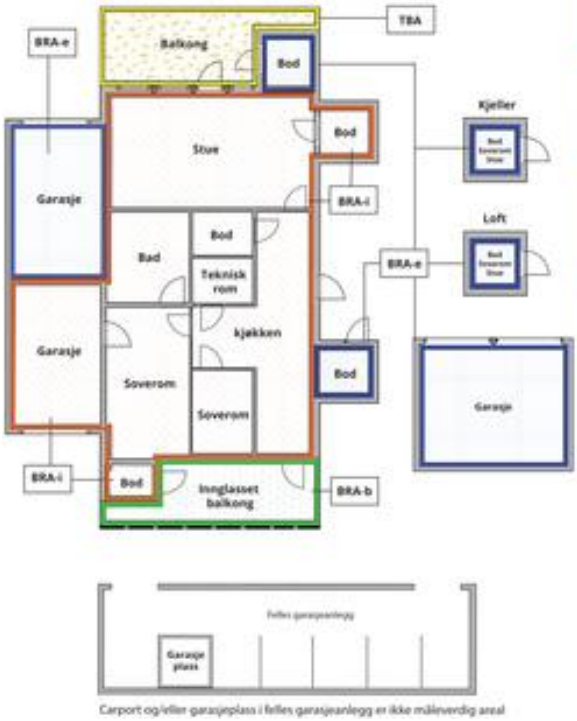
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	56			56	
Kjeller		5		5	
SUM	**56**	**5**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, bod, walk-in closet, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	811		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wessels gate 8, 0165 OSLO

Hjemmelshaver
Wessel Studio Borettslag. Org.nr. 991 700 668

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
991700668		BOLIGBYGGELAGET USBL	Sundal Tim Midtbø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
304	139 496	*31.12.2025*	2	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 rekkverkshøyder/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 dampsperren 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 tilgjengelig 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

•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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sundal, Tim Midtbø	9578-5998-4-2429503	2026-02-23 16:52:57

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0070/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wessels gate 8, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tim Midtbø Sundal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1441722
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Defekt stoppekran i fordelerskap på badet i februar 2024. Det var/er en kjent feil i borettslaget så det ble inngått en rammeavtale med Eriksen & Jensen AS. Stoppekraner er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar og kostnader til utskiftning ble derfor dekket av borettslaget. Ufaglært: Byttet kran på badet i 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant for nevnte arbeid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad fra byggeår (2007/08) så antar at borettslaget/styrte har eventuell dokumentasjon.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort sikringsarbeid av fasade i forbindelse med sakkyndig vurdering. Dette ble utført før jeg flyttet inn.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig er bygget fra 1940, men det ble gjort om til leiligheter i 2007/08.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget engasjerer sakkyndige regelmessig til å utføre kontroll og vedlikehold av ventilasjonssystemet og fjernvarmeanlegget.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Se tidligere kommentar vedrørende defekt stoppekran i fordelerskap. Feilen er utbedret.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget arbeider med et rehabiliteringsprosjekt som omfatter både fasader og tak. Formålet er å stanse pågående slitasje i bygningsmassen, sikre lang levetid på betongkonstruksjonen samt forbedre byggets energiforbruk og inneklima. Det er noen av leilighetene på toppen som har opplevd små lekkasjer i forbindelse med slitasje på fasade/tak, men det har ikke påvirket denne leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget byttet ekspansjonskar på fjernvarmeanlegget i 2024 etter meldinger om redusert/bortfalt effekt. Ikke opplevd noen utfordringer i etterkant av dette. I forbindelse med årlig kontroll av fjernvarmeanlegget ble det avdekket en defekt radiatorventil på radiatoren på soverommet i januar 2026. Feilen skyldes mest sannsynlig lite/ingen bruk over lenger tid (ikke vært behov for oppvarming av soverom). Feilen er meldt inn til borettslagets faste rørlegger og vil bli utbedret i nærmeste fremtid.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg fra februar 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget arbeider med et rehabiliteringsprosjekt som omfatter både fasader og tak. Fasaden skal rehabiliteres, og det skal gjennomføres avstemming vedrørende franske balkonger og takterrasse. Det forventes at generalforsamlingen avholdes våren/sommeren 2026 med nærmere informasjon og endelig beslutning om tiltakene.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslaget arbeider med et rehabiliteringsprosjekt som omfatter både fasader og tak. Fasaden skal rehabiliteres, og det skal gjennomføres avstemming vedrørende franske balkonger og takterrasse. Det forventes at generalforsamlingen avholdes våren/sommeren 2026 med nærmere informasjon og endelig beslutning om tiltakene. Før man vet endelig omfang av tiltakene er det vanskelig å si noe om hvor mye fellesutgifter/-gjeld vil øke.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0070/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sundal, Tim Midtbø	**2026-02-23**

Identifikasjon

bankID Sundal, Tim Midtbø

Signicat

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



Adresse	
Wessels gate 8, 0165 OSLO	
Dato for energimerking **11.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258418**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80485379**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **811**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **136,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **136,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 351 kWh**



Wessels gate 8, 0165 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Boligopplysninger:

Wessel Studio borettslag
Wessels gate 8 A
0165 OSLO

Vår ref.: 181/304
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Tim Midtbø Sundal

Fødselsdato eier: 06.01.1995

Organisasjonsnr: 991 700 668
Andelsnr: 304

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 290**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	-1 473
	Fjernvarme	609
	Renter IN-lån	7 079
	Avdrag IN-lån	1 473
	Felleskostnader	2 481
	Renter IN-lån	-7 078
Tilleggsytelser:	Internett	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 førstkommende 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):	2	Gjeld siste årsoppg.:	2
Klient ajourf. lån:	86 733 391,47	Klient gj. s. årsoppg.:	25 958 004

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987171858, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 395.1

Saldo per 12.02.2026: 25 937 277

Andel av saldo: 3

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): 1 559 881

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2	Andre inntekter:	5 983
Annen formue:	139 496	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	576 000
Andelsnr:	304	Partialobligasjonsnr:	304

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

Wessel Studio borettslag
Wessels gate 8 A
0165 OSLO

Vår ref.: 181/304
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Tim Midtbø Sundal

Fødselsdato eier: 06.01.1995

Organisasjonsnr: 991 700 668

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1441722

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0304

Etasje:	3	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 innkallng 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 men kun fått sensurert protokoll.

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



INNKALLING 2025

Wessel Studio borettslag

Tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00
Usbl, Arbeidersamfunnets 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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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: Tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets 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 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

5 Valg

- 5.1 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styreleder er ekstern og ved valg i 2024 vedtok generalforsamlingen et fast årlig honorar på NOK 45 000, samt et variabelt honorar basert på timer.

Styrets øvrige medlemmer foreslås et honorar på NOK 25 000 for 2024-2025.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: **Styreleder:**

Det fastsatte honoraret til styreleder ble tatt til orientering.

Styremedlemmer:

Styrehonorar på NOK 25 000 til øvrige styremedlemmer godkjennes.

4. Andre saker

4.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

Siste status i prosjektet og revidert tidslinje vil sendes ut til andelseierne på e-post i forkant av generalforsamlingen. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, André Strand
Styremedlem, Sverre Rynning-Tønnesen
Varamedlem, Tim Midtbø Sundal

Samtlige styremedlemmer ble valgt i fjor og styretiden er to år av gangen. Ingen av styremedlemmene er derfor på valg i år.

Varamedlem velges for ett år av gangen. Varamedlem er derfor på valg i år.

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**9 235 171**	**16 255 782**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	517 688	1 077 119
Tilbakeføring av avskrivning	16 474	16 474
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 471 289	-7 968 091
Endringer i andre langsiktige poster	2 659 691	-146 113
B. Årets endring disponible midler	**-277 436**	**-7 020 611**
C. Disponible midler	**8 957 734**	**9 235 171**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 373 040	9 989 363
Kortsiktig gjeld	-1 415 305	-754 192
C. Disponible midler	**8 957 734**	**9 235 171**

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

Resultatregnskap 2024 Wessel Studio borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 908 640	4 035 273	3 896 871	3 705 847
Sum leieinntekt		**3 908 640**	**4 035 273**	**3 896 871**	**3 705 847**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	79 780	56 267	35 000	105 794
Sum annen inntekt		**79 780**	**56 267**	**35 000**	**105 794**
Sum inntekt		**3 988 420**	**4 091 540**	**3 931 871**	**3 811 641**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 208	18 189	19 000	19 035
Styrehonorar	3	157 500	129 000	135 000	135 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	16 474	16 474	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		200 274	269 503	190 000	190 000
Kostnad eiendom/lokale	5	200 321	184 339	192 320	239 200
Kommunale avgifter/renovasjon		601 476	490 105	575 000	679 854
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	8 309	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 873	19 878	9 000	15 100
Reparasjon og vedlikehold	8	529 419	464 326	254 304	278 000
Revisjonshonorar		6 894	6 584	6 420	7 500
Forretningsførerhonorar		121 472	115 249	118 048	126 300
Andre honorar	9	390 025	247 624	156 000	164 000
Kontorkostnad		602	235	0	0
TV/bredbånd		124 584	169 824	163 488	128 000
Kontingent og gaver		17 400	17 400	17 400	17 500
Forsikring		174 085	153 089	147 000	201 000
Andre kostnader	10	9 875	4 859	9 000	10 000
Sum kostnad		**2 588 790**	**2 306 677**	**1 991 980**	**2 210 489**
Driftsresultat før IN		**1 399 631**	**1 784 864**	**1 939 891**	**1 601 152**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		544 342	646 113	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 943 972**	**2 430 977**	**1 939 891**	**1 601 152**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		311 617	299 420	0	0
Rentekostnad		1 737 902	1 653 278	1 727 308	1 677 524
Netto finansposter		**1 426 285**	**1 353 858**	**1 727 308**	**1 677 524**
Årsresultat		**517 688**	**1 077 119**	**212 583**	**-76 372**
Overført til/fra annen egenkapital		517 688	1 077 119	0	0
SUM OVERFØRINGER		**517 688**	**1 077 119**	**0**	**0**

Balanse 2024 Wessel Studio borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	149 671 650	149 671 650
Andre driftsmidler	4	61 057	77 531
Sum anleggsmidler		**149 732 707**	**149 749 181**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	31 913
Kundefordringer		1 018	13 108
Kostnader til avregning		1 554 849	844 488
Andre kortsiktige fordringer		25 523	56 267
Forskuddsbetalte kostnader		247 878	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		8 543 772	9 043 587
Sum omløpsmidler		**10 373 040**	**9 989 363**
SUM EIENDELER		**160 105 747**	**159 738 543**

Balanse 2024 Wessel Studio borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		290 000	290 000
Sum innskutt egenkapital		**290 000**	**290 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 536 417	28 018 729
Sum opptjent egenkapital		**28 536 417**	**28 018 729**
Sum egenkapital	**11**	**28 826 417**	**28 308 729**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	28 075 565	31 546 854
Borettsinnskudd		42 247 650	42 247 650
IN nedbetalt fellesgjeld	12	59 540 809	56 881 119
Sum langsiktig gjeld		**129 864 024**	**130 675 622**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 518	1 042
Leverandørgjeld		303 138	86 065
Skyldig off. myndigheter		74 326	52 449
Påløpne renter		9 206	9 940
A konto til avregning		799 944	399 972
Annen kortsiktig gjeld		222 174	204 724
Sum kortsiktig gjeld		**1 415 305**	**754 192**
Sum gjeld		**131 279 330**	**131 429 814**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**160 105 747**	**159 738 543**
Pantstillelser	13	129 864 024	130 675 622

Sted:_____ Dato:_____

Andreas Prøven Bogsrud Styreleder	Sverre Rynning-Tønnesen Styremedlem	André Strand 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 skattetrekkskonto 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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 761 612	1 761 612
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 504	138 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 740 552	1 670 104
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	267 973	465 054
Sum	**3 908 640**	**4 035 273**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	79 780	56 267
Sum	**79 780**	**56 267**

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	22 208	18 189
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	157 500	129 000
Sum	**179 708**	**147 189**

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	93 943	92 110
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	149 671 650	1 057	60 000
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

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	77 130	63 945
6340 Heisalarm	0	12 840
6361 Fast renhold	123 191	107 554
Sum	**200 321**	**184 339**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og domene	8 309	0
Sum	**8 309**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	4 271
6540 Inventar	6 390	14 639
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 483	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	480
6583 IT-lisensavgift	0	488
Sum	**7 873**	**19 878**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	316 585	294 992
6603 Vedlikehold elektro	13 611	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	1 180
6611 Vedlikehold heiser	99 093	120 506
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 836	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	50 950	27 583
6643 Glassarbeid/Vindu	18 344	0
6644 Fasade/balkonger	15 000	15 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	5 065
Sum	**529 419**	**464 326**

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

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	28 675	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 344	61 116
6730 Teknisk honorar	332 006	186 508
Sum	**390 025**	**247 624**

Kostnad på konto 6730 gjelder prosjektledelse og arkitektkostnader ifm fasadeendring og rehabilitering.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 250	1 600
7770 Betalingskostnader	1 014	1 146
7772 Omkostninger inkasso	2 131	1 308
7773 Omkostninger innkreving	2 869	883
7790 Andre kostnader	1 500	0
7795 Husleietap	110	-78
Sum	**9 875**	**4 859**

Kostnad på konto 7790 gjelder miljøgebyr fra Oslo kommune.

Note 11 - 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	28 018 729	517 688	28 536 417
Sum opptjent egenkapital	**28 018 729**	**517 688**	**28 536 417**
Sum egenkapital	**28 308 729**	**517 688**	**28 826 417**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987171858**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.01.2059
Opprinnelig lånebeløp:	38 865 519
Lånesaldo 01.01:	31 546 854
Avdrag i perioden:	3 471 289
Lånesaldo 31.12:	**28 075 565**
Saldo 5 år frem i tid:	26 598 890
Andelssaldo 01.01:	56 881 119
Innbetalt IN i perioden:	3 204 033
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	544 342
Andelssaldo 31.12:	**59 540 809**
Sum pantegjeld for lån:	**87 616 374**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987171858	2	1 735 624	3 471 248
	1	1 626 332	1 626 332
	1	1 604 310	1 604 310
	1	1 589 629	1 589 629
	1	1 469 734	1 469 734
	2	1 438 741	2 877 482
	1	1 413 192	1 413 192
	1	1 406 932	1 406 932
	1	1 311 505	1 311 505
	1	1 188 348	1 188 348
	1	1 111 680	1 111 680
	1	1 094 552	1 094 552
	1	1 065 500	1 065 500
	1	1 045 429	1 045 429
	1	1 026 476	1 026 476
	1	774 016	774 016
	1	762 565	762 565
	1	663 208	663 208
	1	539 887	539 887
	1	528 473	528 473
	1	528 257	528 257
	1	386 466	386 466
	1	206 829	206 829
	1	171 472	171 472
	1	83 573	83 573
	1	71 064	71 064

Langsiktig gjeld

1	55 278	55 278
1	2 125	2 125

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 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	87 616 374
Innskuddskapital	42 247 650
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**129 864 024**
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.)	16.06.2025
Styremedlem	Sverre Rynning-Tønnesen (sign.)	15.06.2025
Styremedlem	André Strand (sign.)	12.06.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets 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: Kai Myrenget

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: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styreleder er ekstern og ved valg i 2024 vedtok generalforsamlingen et fast årlig honorar på NOK 45 000, samt et variabelt honorar basert på timer.

Styrets øvrige medlemmer foreslås et honorar på NOK 25 000 for 2024-2025.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 25.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

Siste status i prosjektet og revidert tidslinje vil sendes ut til andelseierne på e-post i forkant av generalforsamlingen. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Vedtak:
Tas til orientering.

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Kai Myrenget for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud (2024 - 2026)
Styremedlem, André Strand (2024 - 2026)
Styremedlem, Sverre Rynning-Tønnesen (2024 - 2026)
Varamedlem, Kai Myrenget (2025 - 2026)

Protokoll for Wessel Studio borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	25.06.2025
Protokollvitne	Kai Myrenget (sign.)	25.06.2025

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) Nekter 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 besluttes 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 framtredende 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 Boretslagets eiendom tillates på områder styretbestemmer. Slik overvåking må skje i samsvar med gjeldende lover ogregler 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.

V E D T E K T E R

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 besluttende 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 ventilajsonsanlegg. 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 saksliste 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 (stemmeregler)

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 selskapelighet 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 parabolantenner.

- 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.

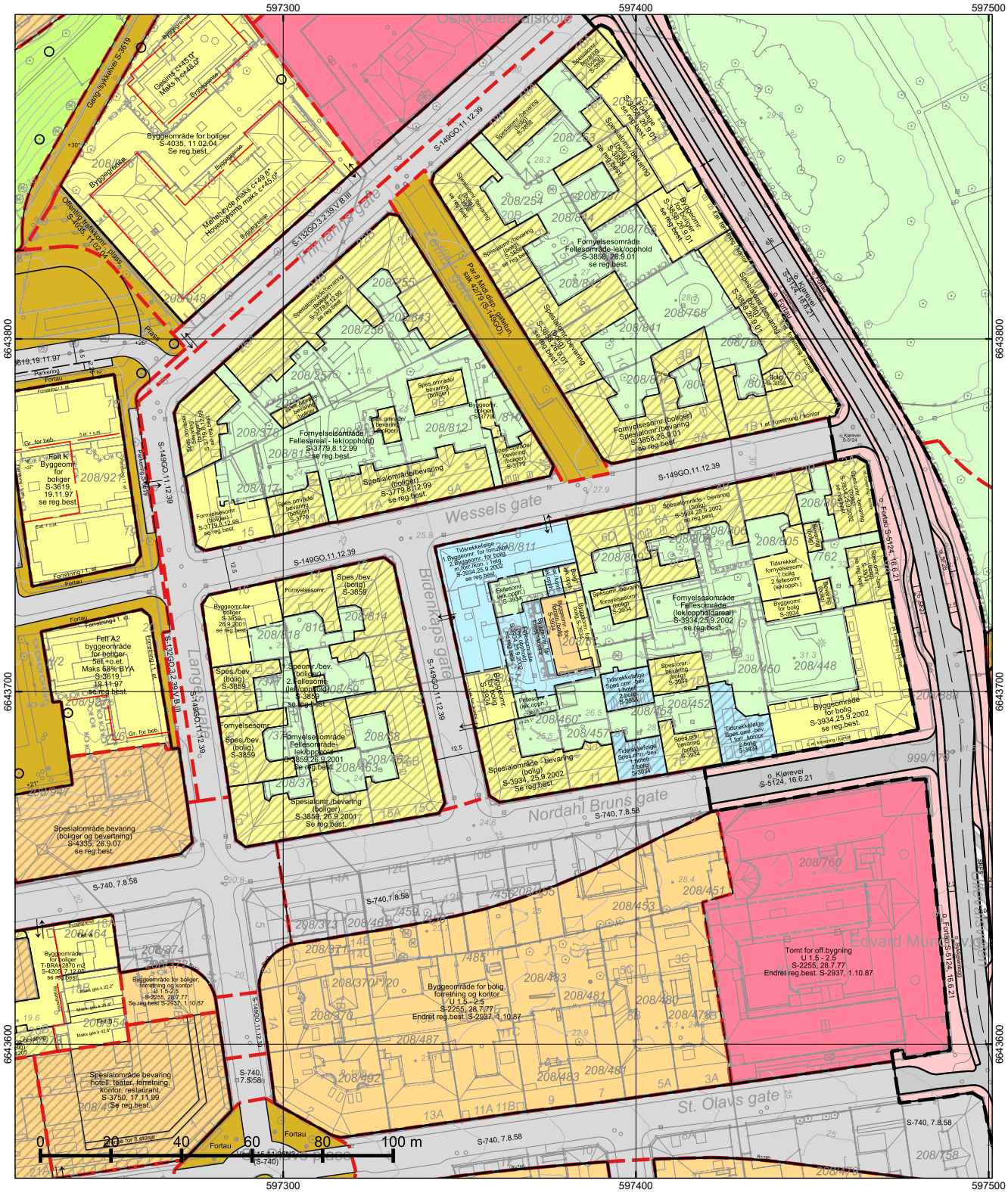
- Lufting av hunder skal ikke skje i atriet.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

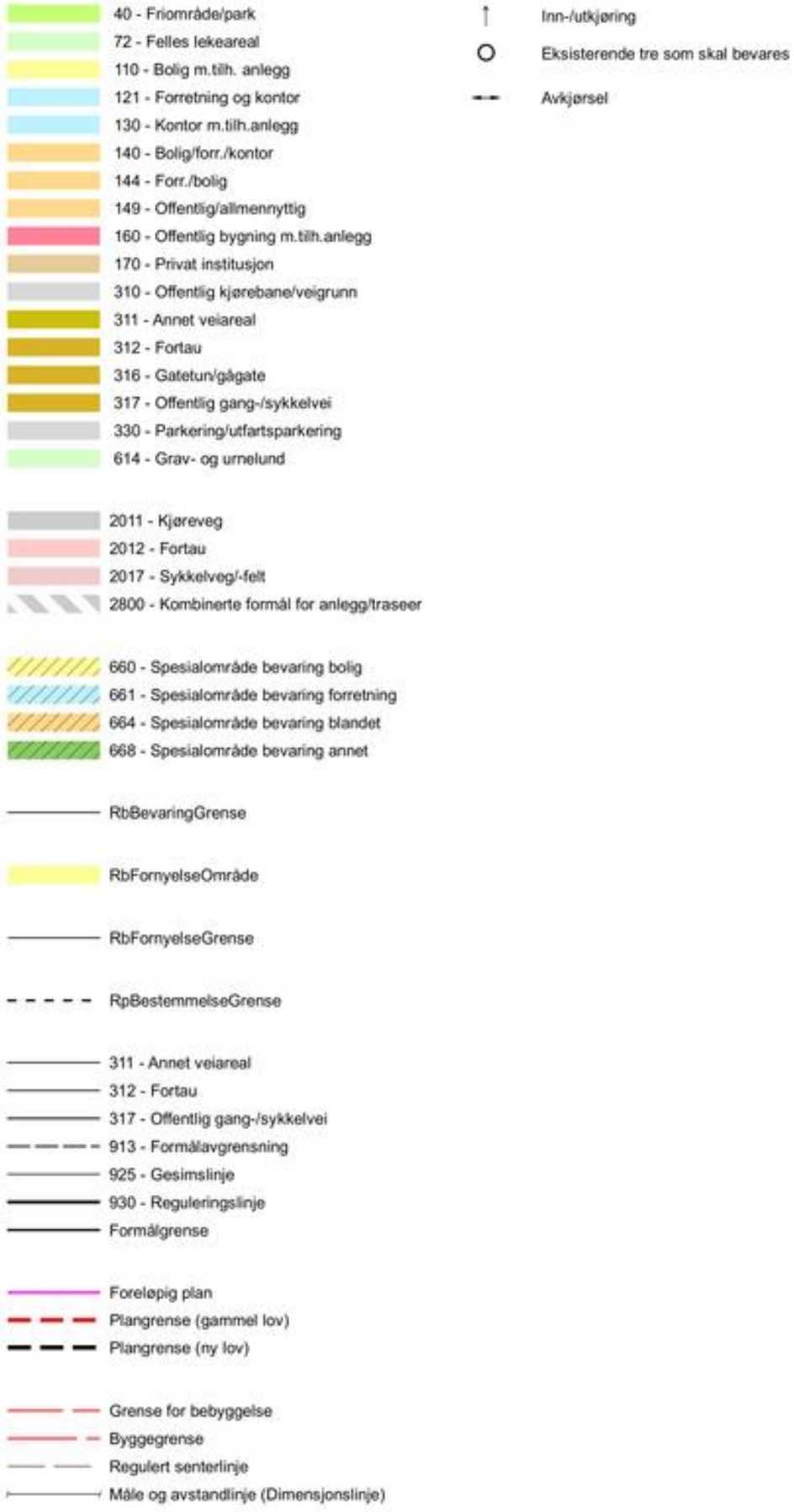
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

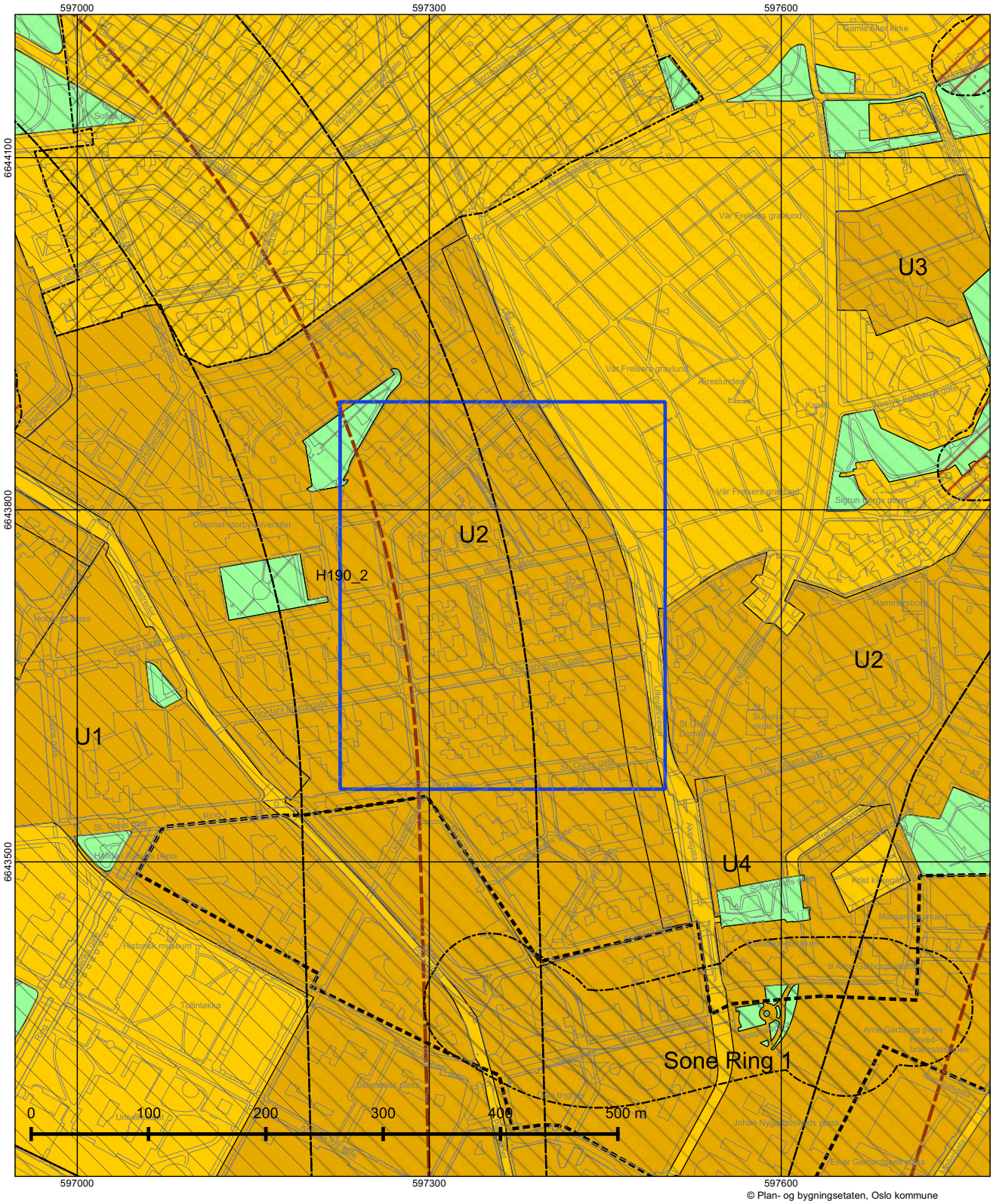
PlottID/Best.nr: 153118/ 86526757
Deres ref.:
Adresse: Wessels gate 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/811

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153118/86526757
Deres ref.:

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



Oslo

S-3934

WESSELS GATE 2 M.FL. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Bolig,forretning,kontor,bevaring,fornyelse m.m.

Vedtaksdato: 25.09.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707372
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707372, 199606103

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 2 M. FL., Gnr. 208 / Bnr. 803 m. fl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr.: IIP-97027, datert 25.04.1998 og revidert 10.10.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområder:	- bolig
	- bolig m. forretning/kontor i første etasje
	- tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor,
	2. Bolig, forretning/kontor i første etasje
offentlig trafikkområde:	- vei
	- fortau
spesialområde:	- bevaring (bolig)
	- bevaring (bolig m. forretning, kontor i første etasje)
	- bevaring (tidsrekkefølge: 1 forretning/kontor, 2 bolig)
	- bevaring (tidsrekkefølge: 1 hotell, 2 bolig)
fellesområde:	- leke-/oppholdsareal

fornyelsesområde: - tidsrekkefølge: 1 bolig, 2 fellesområde (leke-/oppholdsareal)
fornyelsesområde/spesialområde: - bevaring (bolig)
fornyelsesområde/fellesområde: - leke-/oppholdsareal
byggeområde (bolig) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)
byggeområde (forretning/kontor) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)

§ 3. Byggeområde for bolig – bolig, forretning/kontor i første etasje, fellesområde (lek/oppholdsareal)

Reguleringsbestemmelsen gjelder følgende eiendommer:
Del av Wessels gate 8, Bidenkaps gate 1 og Ullevålsveien 7.

Bruk
Del av Bidenkaps gate 1 mot gate reguleres til boliger med unntak av 1. etasje.
Del av Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 inne i gårdsrommet reguleres til boliger innenfor angitte grenser for bebyggelse med unntak av 1. etasje. 1. etasje i Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 reguleres til forretning/kontor innenfor planens viste sone innunder ferdig opparbeidet uteareal i gårdsrom.
Gårdsrommet i Bidenkaps gate 1 / Wessels gate 8 opparbeides til fellesområde for leke- og oppholdsareal tilgjengelig for hele kvartalet.
Bebyggelse på Ullevåls veien 7 reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

Forretning/kontor:
Maksimum areal pr. virksomhet er 700 m2. All virksomhet mot gate skal være strøkstjenende og publikumsrettet, med adkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk eller lukt.

Ny bebyggelse - utforming, plassering
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall. Mot gate på Bidenkaps gate 1 tillates nybygg i kvartalstrukturen innenfor angitt byggegrense/ formålsgrense. Inne i gårdsrommet på del av Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 tillates nybygg med maks. bebygd areal BYA = 275 m2. Det tillates bygget toroms leiligheter. Nybygget plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Etasjetall/byggehøyde
Påstående bebyggelse reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense. Mot gate på Bidenkaps gate 1 tillates inntil 5 etasjer pluss en etasje tilbaketrukket fra fasadenivå. Gesimshøyde og mønehøyde skal være tilsvarende tilstøtende nabobebyggelse, eller gesims maks. kote 41 og mønehøyde maks. kote 45,0.
Nybygg inne i gårdsrommet tillates inntil 4 etasjer med mønehøyde maks. kote 41,0. I tillegg kan tillates en

etasje, tilbaketrukket (fra øst) 2 meter fra fasadeliv med mønehøyde maks. kote 45,0. Det tillates trapp-/heisoppbygg og rekkverk over angitte gesims- og mønehøyder.

§ 4. Byggeområde – tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, 2. Bolig, forretning/kontor i første etasje
Reguleringsbestemmelsen omhandler bebyggelse langs gate på eiendommen Wessels gate 8.
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal tiltaket forelegges Eiendoms- og byfornyelsesetaten for uttalelse.

Bruk
Dersom næringsvirksomheten opphører, skal bygningen omgjøres til boliger med unntak av første etasje.
Første etasje skal brukes til strøkstjenende forretning, kontor eller service med inntil 700 m2 per enhet.
Atkomst økonomitrafikk/varelevering kan skje fra gate gjennom eksisterende portrom til eksisterende gårdsrom i Wessels gate 8 som legges under lokk.
Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense. Ved konvertering av eksisterende kontorbygning til boliger kan det gjøres unntak fra leilighetsfordelingen.

Utforming
Ved utforming av ny bebyggelse skal legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

§ 5. Offentlig trafikkområde – fortau, vei
Reguleringsbestemmelsen omhandler deler av Nordahl Bruns gate som reguleres til offentlig trafikkområde – fortau, vei.

§ 6. Spesialområde bevaring – bolig, bolig med forretning/kontor i første etasje
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Bruk
Reguleringsbestemmelsen gjelder del av følgende eiendommer:
Wessels gate 2 og Ullevålsveien 9; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.
Nordahl Bruns gate 7; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av mellombygning.
Wessels gate 4, 4B, 6 og 6B, Nordahl Bruns gate 11 og 13; bebyggelse langs gate reguleres til boliger.
Øvrige lokaler i første etasje mot Wessels gate og Nordahl Bruns gate reguleres til bolig, men kan også nyttes til forretning/kontor.

Forretning, kontor:
Næringsvirksomhet mot gate skal være publikumsrettet og med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomhet være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes adkomst og gjennomgangsrett til fellesområde. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.
Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.
Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 7. Spesialområder – bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, hotell, 2. Bolig)
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal tiltaket forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Bruk
Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 5.
Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Hotell 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 9.
Dersom eiendommene ikke lenger skal benyttes til næringsvirksomheten, skal bygningene omgjøres til boligbruk.
Lokaler i første etasje mot Nordahl Bruns gate kan ved overgang til boligformål, også nyttes til forretning, kontor. Virksomheten skal være publikumsrettet, og all adkomst skal skje fra gate. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.
Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.
Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.
Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.
Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 8. Fornyelsesområde – tidsrekkefølge: 1. Bolig, 2. Fellesområde (lek-/oppholdsareal).
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten for uttalelse.

Bruk
Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygning på eiendommen Wessels gate 4 som reguleres til byggeområde for bolig i kombinasjon med fornyelse. Bebyggelsen skal fornyes til dette formål.
Dersom bygningen må rives på grunn av brann eller uopprettelig skade som betinger full utbedring eller hovedombygging, skal arealet utlegges til fellesområde for leke- og oppholdsareal i kvartalet.

Reguleringsbestemmelse § 10 gjøres da også gjeldende for det nye fellesarealet på eiendommen.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

§ 9. Fornyelsesområde / spesialområde bevaring (bolig)
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

Bruk
Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygningene på eiendommene Wessels gate 6 og 6B. Næringsvirksomhet som er knyttet til bakbygning kan opprettholdes dersom den er av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboeres adkomst, gjennomgangsrett og bruk av fellesområde. Virksomheten må heller ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall/byggehøyde/plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.
Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Utbedring, ombygging eller nybygging
Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Dersom bygning må rives, skal det ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10. Fornyelsesområde / Fellesområde (lek-/oppholdsareal)
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet og skal knyttes sammen slik at alle beboerne i kvartalet har adkomst og bruksrett. Gjennom fornyelsesprosessen skal legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten adkomst for alle eiendommene, og låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en utomhusplan. Opparbeiding av fellesarealet skal skje etter en detaljert plan /beskrivelse som er forelagt Eiendoms- og byfornyelsesetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktig tiltak. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, og opparbeiding av areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad tas vare på. Ved fjerning av eiendomsgrenser, forstøtningsmurer etc., skal disse fortsatt søkes synliggjort som elementer i gårdsromsopparbeidelsen.

"Følsom arealbruk"
I forbindelse med utomhusplanen skal redegjøres for at masser som brukes på fellesområdet, og materiale til møblering for lek- og opphold, ikke inneholder forurensende eller helsefarlige stoffer i henhold til kommunal forskrift om produksjonsavfall med retningslinjer for BA-avfall. STF- veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter legges til grunn.

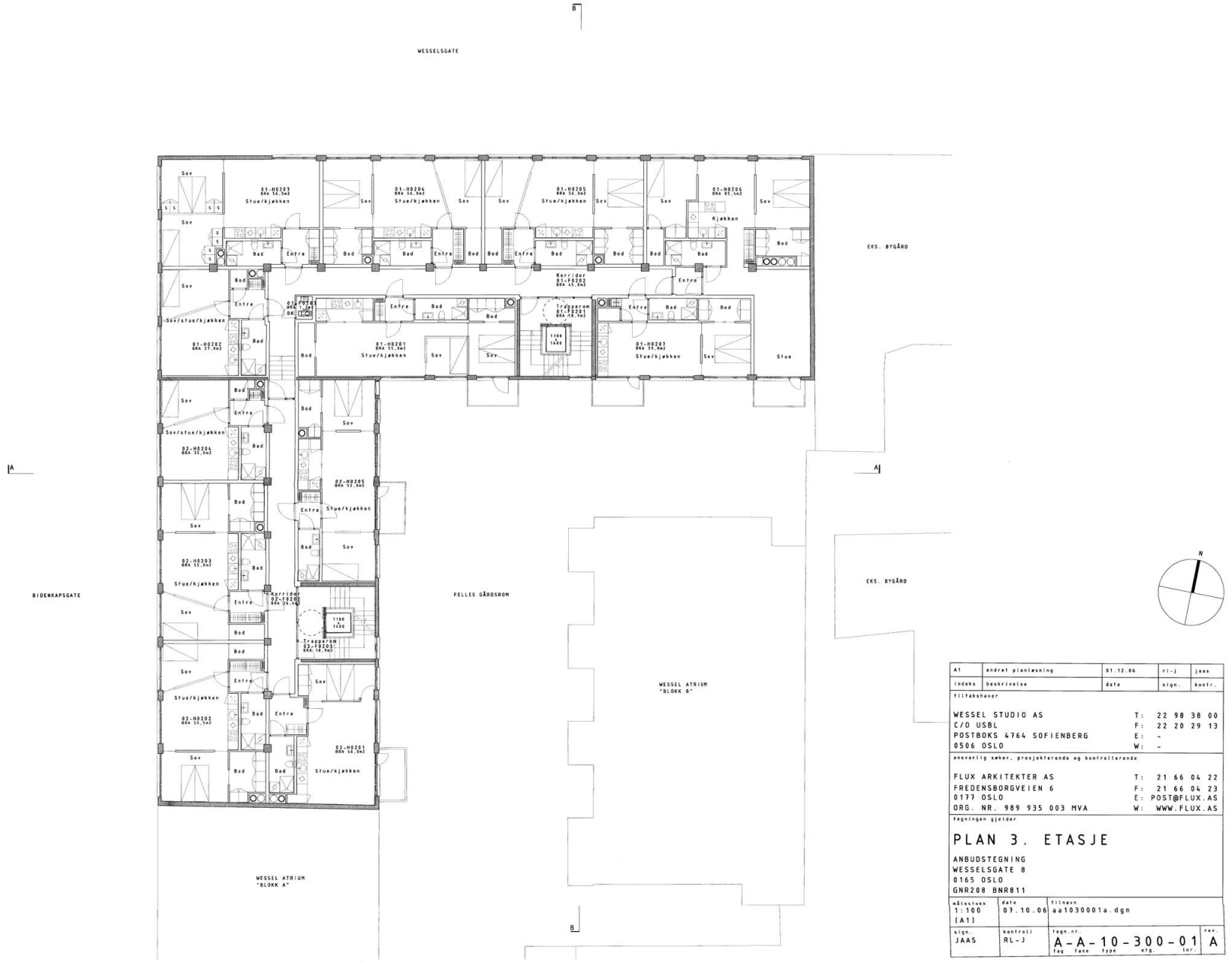
§ 11. Fellesbestemmelser
Leilighetstyper

Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing.
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom.
-ensidig belyste leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

Balkonger
Fra annen etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensynet til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimum 1,5 m utover de på planen viste byggegrenser (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

Støyisolering /luftinntak
Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot støy , vibrasjoner og inneklima. Som grenseverdier følges de laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven» og rapport "Anbefalte normer for inneklima" fra Folkehelsa (1998), eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy, vibrasjoner og inneklima. Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.

Parkering/atkomst.
Ved nybygging eller hoveombygging skal det anordnes parkering i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.
Det skal avsettes nødvendig parkering for funksjonshemmede.



A1	endret plantegning	01.12.06	rl-j	jaas
indeks	beskrivelse	dato	sign.	kontr.

tiltakshaver

WESSEL STUDIO AS
C/O USBL
POSTBOKS 4764 SOFIENBERG
0506 OSLO

T: 22 98 38 00
F: 22 20 29 13
E: -
W: -

ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende

FLUX ARKITEKTER AS
FREDENSBORGVEIEN 6
0177 OSLO
ORG. NR. 989 935 003 MVA

T: 21 66 04 22
F: 21 66 04 23
E: POST@FLUX.AS
W: WWW.FLUX.AS

tegningen gjelder

PLAN 3. ETASJE

ANBUDSTEGNING
WESSELSGATE 8
0165 OSLO
GNR208 BNR811

målestokk	dato	filnavn	
1:100 (A1)	07.10.06	aa1030001a.dgn	
sign. JAAS	kontroll RL-J	tegn.nr. A-A-10-300-01 (fag fase type etg. lnr.)	rev. A

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

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

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Wesselsgate 8		**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 bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Byggherre
Norsk Brannvern Forening

G.nr.	b.nr.	Matr.nr.	Arbeidssted
1			Wesselsgate 8.

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

...arbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarb. i 5. et.

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

Byggherre

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

Ansvarshavende

Tømmermester Per Skjærholt
Herregårdsvn. 25

Oslo 11

Dato
8. mars 1978.

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

Bygningsinspektør

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

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 (saksnr): 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 tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: 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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Forandringsarbeid i 1.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vessels gt.8	Vessels gt.8	59/771/HF.

Byggherre	Ansvarshavende
T.Bredals Foto og Röntgen A/S, Vessels gt.8, Oslo.	Byggmester Marius Ödegård, Vetlesens vei 3 c, Manglerud.

Dato
17/2-61.

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

Bygningsinspektør
Knaare Rogbo

10 000 11-59. K. A. –

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

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

HJELPEMIDDEL

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, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

A N M E L D E L S E .

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. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen 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
mott. 14. JUN. 1939

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

Oslo 14/6-1939

Reg. chefen jr. nr.
mott. 15. JUN. 1939

E. Lund

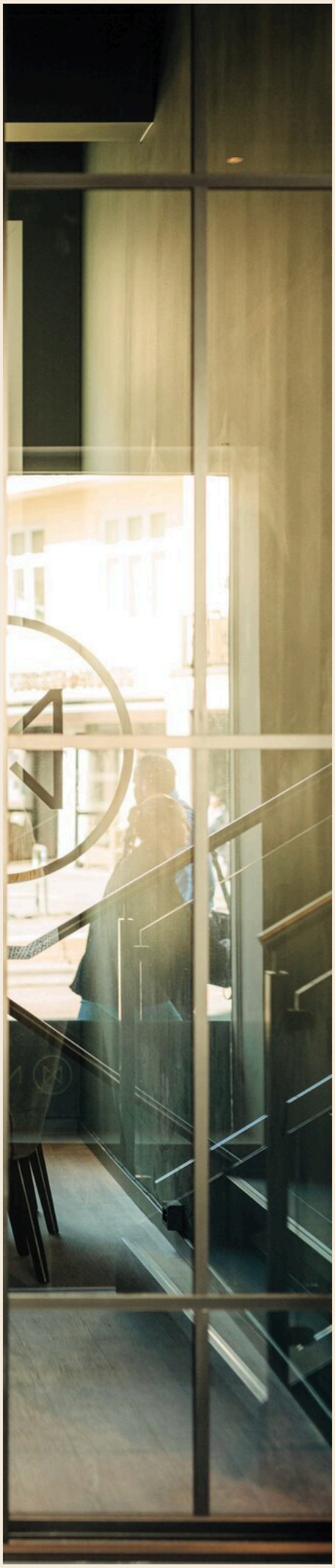
Grunnerhvervelsen er betalt og avlyst 19/4 1940.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0070/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - _____ kl. _____

Adresse: Wessels gate 8 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 811, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292