NORDVIK

Wessels gate 8

2 soverom | 49 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Wessels gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 3-roms topp-/ hjørneleilighet med heis | Solrik, privat takterrasse på 26 m² | 2 sov | Flotte sol- & utsiktsforhold!

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**6 499 345,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 028,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

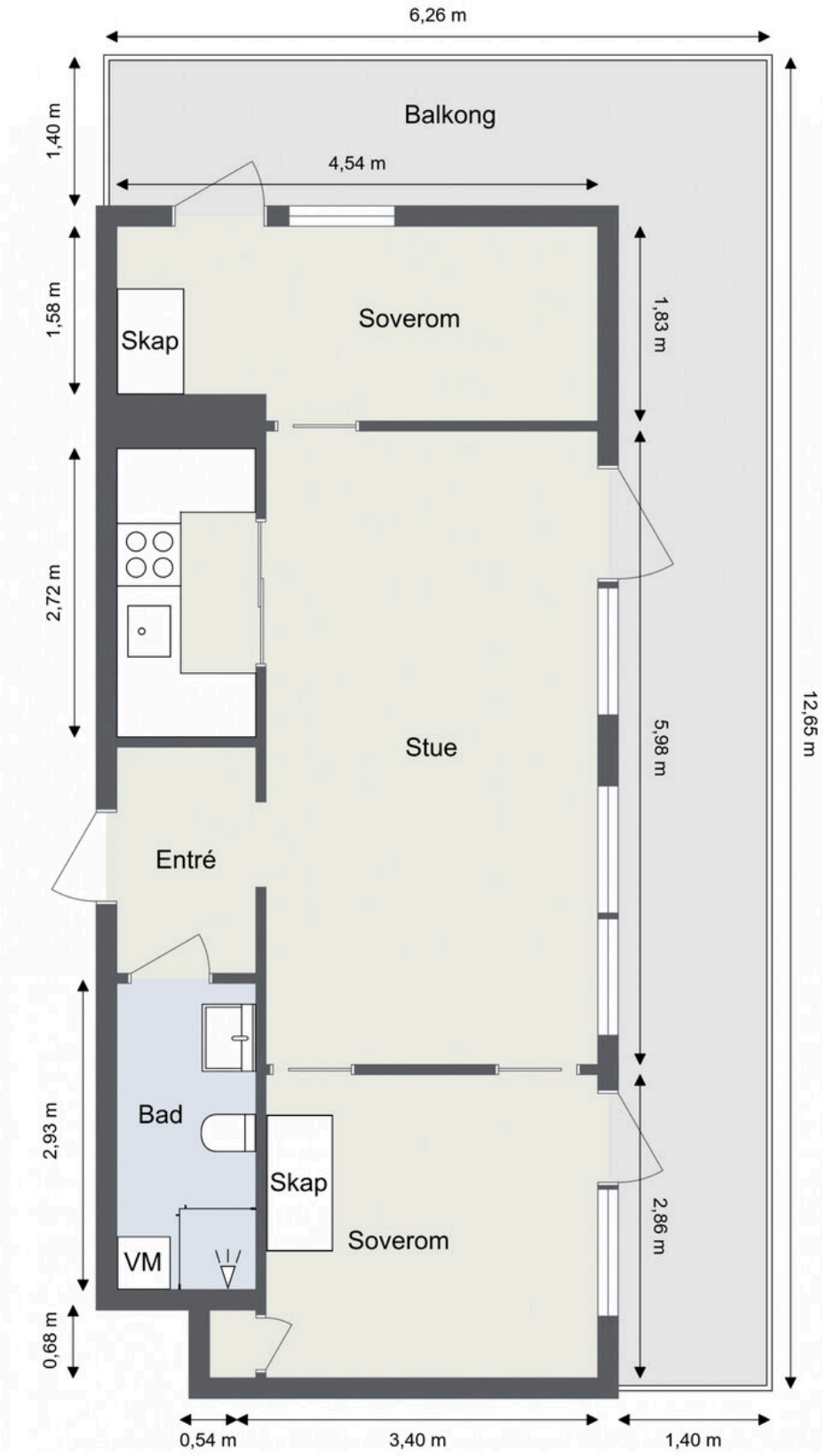
Velkommen til Wessels gate 8! - En lys hjørneleilighet på toppen av bygningen. Skjermet fra bylivets travelhet, uten gjenboere og med usjenert beliggenhet i byggets 6. et. med heisadkomst og flotte sol- og utsiktsforhold. Fra leiligheten og takterrassen er det god utsikt over St. Hanshaugen, Pilestredet Park, trær og vakre bygninger.

- Solrik og luftig beliggenhet i 6. etg
- Privat takterrasse på 26m²
- Store vinduer fra gulv til tak med gode lysforhold
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Lave strømkostnader - A.konto fyring/ v.vann i felleskost.
- Ekstern bod på 7m²
- Trappefri adkomst og heis til bod-/garasjeplan
- Skjermet beliggenhet med kort avstand til alle byens fasiliteter
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport
- Nærhet til rekreasjonsområder

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Tyder



Leiligheten har en lys stue med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter





Det er vannbåren varme tilknyttet radiatorer, hvilket bidrar til et lavere strømforbruk

Fra stuen og begge soverommene er det adkomst til den private takterrassen





Solrik privat takterrasse på 26m² som strekker seg rundt byggets hjørne

Den private takterrassen har sol fra ca. 11:30 til ca. 21:30 på sommeren





Fantastisk utsyn over omkringliggende tak





Terrassen har flere soner og har god plass til grill, beplanting og utemøblement





Leiligheten har en flott og usjenert utsikt





Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og kan skilles av via praktiske skyvedører

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte malte fronter, plater på vegg over benkeskap, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, oppvaskmaskin, og ventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget









Leiligheten har 2 soverom, begge med adkomst til takterrassen





Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeinnredning



Fra hovedsoverommet er det videre adkomst til en praktisk innvendig bod





Soverom nr. 2 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor

Det er god plass til garderobeskap og seng









Leiligheten har en lys og innbydende entré med en praktisk nisje for klesoppheng og skostativ

Det er callinganlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester fra inngangsplan



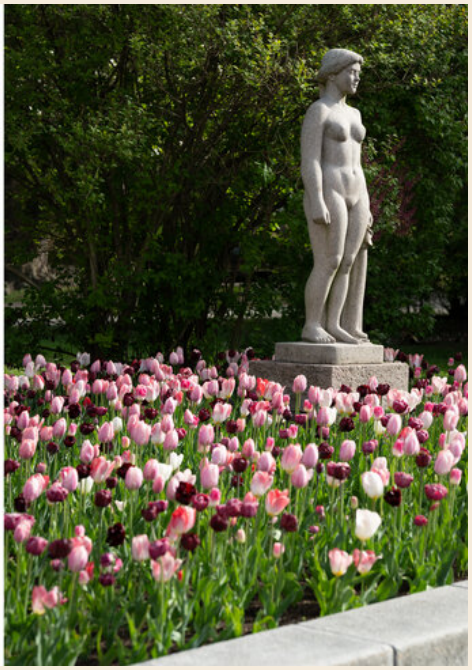


Bakgården og kvartalsrommet består av lekeplasser, sittebenker, grillplass, gressplener og annet grøntareal

Borettslaget er en del av det åpne kvartalsrommet «Meyerløkka», hvor borettslaget har bruksrett til det åpne kvartalsrommet sammen med omkringliggende nabobygg







Wessels gate har en svært sentral, men likevel rolig beliggenhet på Meyerløkka/ St. Hanshaugen, rett ved Pilestredet park - Idylliske St. Hanshaugparken ligger i umiddelbar nærhet

St. Hanshaugen kjennetegnes ikke minst av "stripa" i Ullevålsveien med 4 norgesmestere i kaffe, den kjente delikatesseforretningen Gutta på Haugen og Røtter, av mange regnet som Oslos økologiske mekka



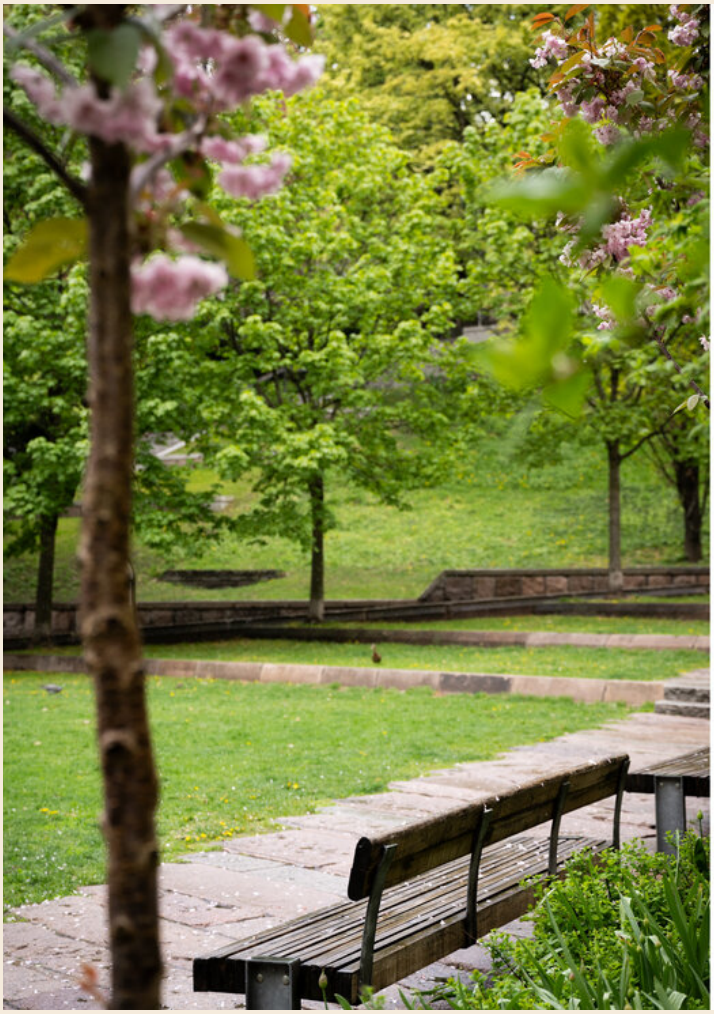


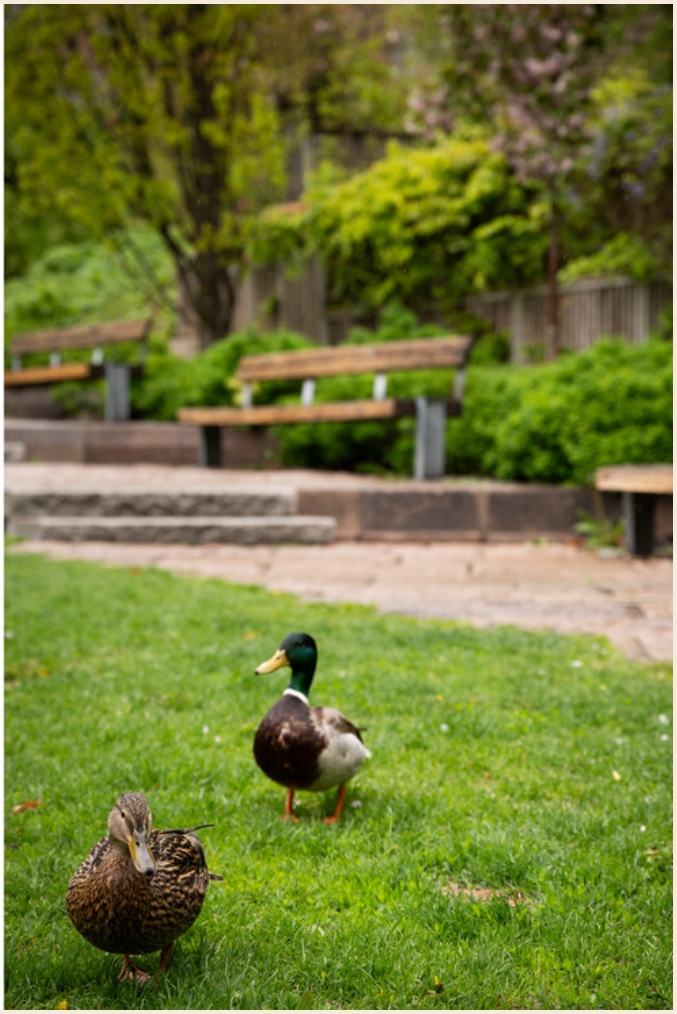

Kaffebrenneriet

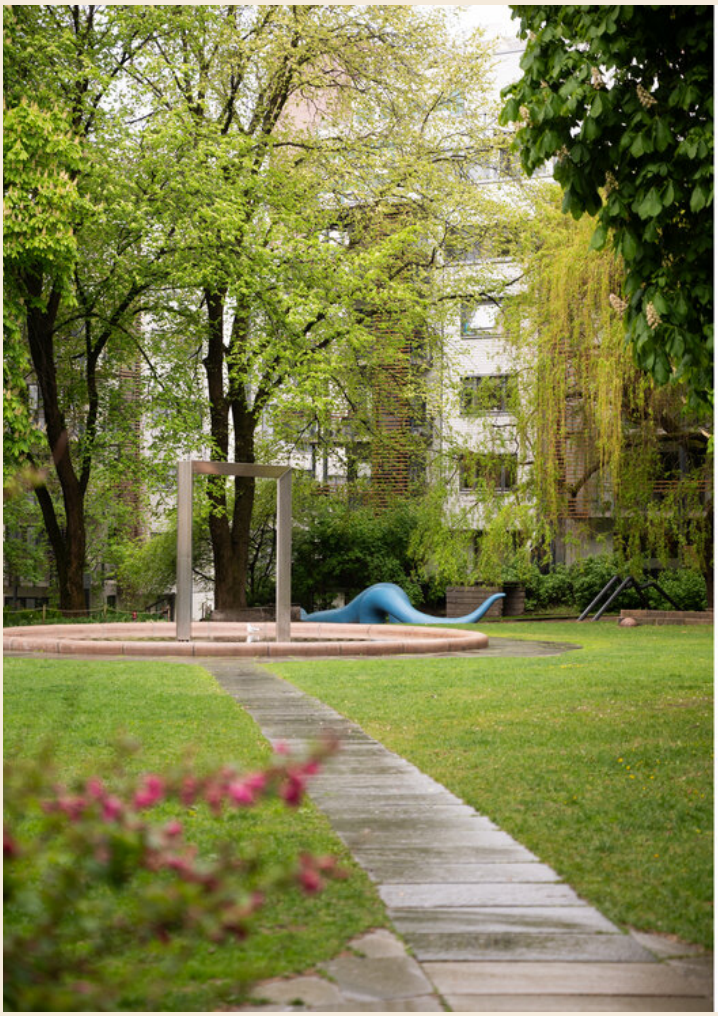

Kaffe
brenneriet


PASCAL
PASCAL
PASCAL


PASCAL









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
14-0250/26

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 603 i Wessel Studio Borettslag, org.nr. 991700668

Selger
Nathalie Wik Lystad

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 499 345,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 508 845,- (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
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Entré
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 26 kvm. Privat takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Innhold
Leiligheten ligger på hjørnet i byggets toppetasje og inneholder entré, stue, kjøkken i åpen løsning mot stue, 2 soverom, bad og en innvendig bod. Fra flere av leilighetens rom er det utgang til en fantastisk solrik takterrasse på ca. 26 m^2.
Leiligheten disponerer også en ekstern bod på ca. 7 m^2.

Stue/Kjøkken:
Romslig stue med god plass til sofamøblement, stuebord, spisebord og mediemøblement. Fra stuen og begge soverommene er det videre utgang til leilighetens private takterrasse. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og har kjøkkeninnredning med glatte, malte fronter, plater på vegg over benkeskap, laminatbenkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget. Oppvaskmaskin medfølger.

Takterrasse:
Solrik, privat takterrasse på 26 m² som strekker seg rundt byggets hjørne og dermed får sol grytidlig om morgenen (ca. kl 05:00 på nordvestlig og kl. 11:.30 sørvestlig) til solen går ned i dette nabolaget. Takterrassen har flere soner og god plass til grill, beplantning og utemøblement.

Soverom:
Leiligheten har 2 soverom, begge med adkomst til takterrassen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeinnredning. Fra hovedsoverommet er det videre adkomst til en praktisk innvendig bod. Soverom nr. 2 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:
Flislagt baderom med varmekabler i gulv og lys i himling. Badet er fra 2007/2008 og har dusj med sidefelt i glass, servant i helstøpt plate, benkeskap med glatte fronter, vegghengt klosett med innebygget sisterne og vaskemaskin som medfølger.

Entré:
Leiligheten har en lys og innbydende entré med en praktisk nisje for klesoppheng og skostativ. Det er callinganlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester fra inngangsplanet.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Gulvkonstruksjon i bad
Våtrom
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

- Vegger i bad
Våtrom
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder

- Ventilasjon
Tekniske anlegg
Det er ikke tilluft i det minste soverommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i stuen og hovedsoverommet.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i badehimlingen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs laminat.
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater og murpuss.
- Himlinger med sparklede og malte flater.
- Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stue.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
*Enkelte andelseiere i borettslaget har garasjeplass i Wessel Parkeringssameie, et moderne parkeringsanlegg med innkjøring fra Bidenkaps gate 1 A. Borettslaget har direkte adkomst til Wessel Parkeringssameie. I henhold til informasjon som fremgår av parkeringssameiet sin Solibo side er 21 av p-plassene i parkeringsanlegget, i hovedsak første etasje, dedikerte til eiere av seksjoner i Wessel Studio, dvs. eiere av næringsseksjoner eller andelseiere i Wessel Studio Borettslag i Bidenkaps gate 3/Wessels gate 8. Det medfølger ingen garasjeoppstillingsplass med dette salget. Det er dog muligheter for garasjeleie/-kjøp ved tilgjengelighet. Styreleder i Wessel Studio Borettslag informerer om at det historisk har vært gode muligheter for leie av parkeringsplass.

Parkeringssameiet ble etablert i 2007 som et tingsrettslig sameie og består av 48 andeler (p-plasser) fordelt på to etasjer. Garasjeanleggets p-plasser er i hovedsak knyttet til Wessel Atrium sameie og Wessel Studio borettslag.
Nettside:
https://home.solibo.no/companies/wesselparkering

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

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

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om følgende oppgraderinger:
- Malt alle ytre flater i samtlige rom i 2024 og 2025
- Lystette plissegardiner på det ene soverommet

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2020

- 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: Usbl, Fagflis, og AF. I boligmappe er følgende beskrevet: Veggene på badet er utført med to lag 13mm gips, smøremembran, flislim og flis.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Denne informasjon må innhentes fra AF med deres underleverandører. Forøvrig har takstmann utført undersøkelse av bad ved å borre seg inn i veggen fra tilstøtende rom og utført målinger. Viser derfor til takstmann rapport.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Skandinavia AS. I boligmappe er følgende beskrevet: Veggene på badet er utført med to lag 13mm gips, smøremembran, flislim og flis. Det er lagt varmekabler i gulv av typen Nexans TKXP Extreme 2 leder 17W m, 500W/600W. Styring av varmekabler utføres trinnløs effektregulator type MicroMatic Microreg MRC-1000H m/2-pol bryter.

- 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: AF-gruppen. Hele bygningen ble totalrenovert i 2007.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-gruppen. Hele bygningen ble totalrenovert i 2007.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AFs underleverandør Elektro-Sivert Inst AS når gården med leiligheter ble rehabilitert
i 2007

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Anlegget ble kontrollert i forbindelse med ferdigstillelse i 2007.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I fellesgarage har det blitt installert. Styret har kunnskap om firma som utførte arbeidet.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt. Det er fjernvarme. Styret har info om det balanserte vantilasjonsanlegget.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Styret har svar på dette. Aktuelle leilighet ligger i 6 etage.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt da denne type oppvarming ikke er innstallert.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har gjennomgått tilstanden til leiligheten iht gjeldende lov og forskrifter 04/2026.

- 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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsdokument fra 2015.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte fasader
- Flatt yttertak

Innvendige bygningsdeler:
- 2 personheiser
- Felles trapper i betong
- Felles varmt vann
- Felles oppvarming, tilknyttet radiatorer i boligen
- Sprinkleranlegg
- Felles brannvarslinganlegg
- Dørcalling

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger (kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme tilknyttet radiatorer i boligen
- Panelovn (det er dette som er grunnlaget for siste beregning av energibruk, da selger kun har benyttet seg av denne oppvarmingskilden de siste årene)

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. 5000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger informerer om strømkostnad forrige år på ca. 4700 kr (inkl. nettleie). Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 028,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 3 028,– per 28.04.2026. Felleskostnadene fordeler seg følgende:

- Fjernvarme: 558,-
- Felleskostnader: 2 271,-
- Internett: 199,-

Felleskostnadene inkluderer internett, fjernvarme (A-konto oppvarming og varmtvann), renovasjon, bredbånd 1000/1000 via Global Connect, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, felles forsikring, felles strøm, drift og vedlikehold, forretningsførsel m.m.

Forbruk oppvarming og varmtvann avregnes årlig og flytting hensyntas.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 416 395,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 665 580,- 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 består av 58 leiligheter fra 2. - 6. etasje samt 4 selvstendige næringslokaler i 1. etasje.
- Leilighetene er organisert gjennom Wessel Studio Borettslag
- 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. Borettslaget og næringslokalene er sammen organisert gjennom Wessel Studio Eierseksjonssameie, der borettslaget står for løpende drift av bygget, mens næringslokalene yter felleskostnader iht. sin andel av driftskostnadene, vedlikehold, oppgraderinger osv.

Bygget har to oppganger, Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3. Begge oppganger har sideinnganger for sykkelparkering, enkel adkomst med barnevogn, rullestol osv. I kjelleretasjen er det bodanlegg, ekstra sykkelparkering og direkte adkomst til parkeringsanlegg (Wessel Parkeringssameie). Begge oppganger har heis og utgang til bakgård og åpent kvartalsrom.

Styreleder opplyser følgende den 12.05.2026:
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 ble 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 innhentet teknisk bistand fra Millab Consult AS som foretok omfattende tekniske undersøkelser av bygget og utarbeidet rapporter som blant annet omtalte 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 og etablering av en takterrasse. Videre arbeid med prosjektering følger følgende tidslinje (forskyvninger og forsinkelser kan forekomme):

Mai–juni 2026: Tilbudsprosess/kontrakt prosjektledelse + avklaring servitutt/vederlag
Juni–august 2026: Konkurransegrunnlag, tilbudsinnhenting og kontrahering TE/UE
Aug–sep 2026: IG-søknad og SHA-plan (parallelt)
Sep 2026: Mobilisering og rigg
Sep 2026 – apr 2027: Byggefase (fasader/tak)
Mai 2027: Sluttbefaring og overlevering
Jun–jul 2027: Ferdigattest

En endelig beslutning om utbedring av fasade og tak, samt opsjon om franske balkonger og opsjon om takterrasse, inkl. finansiering, vil behandles av generalforsamlingen ila. våren. Utbedring av fasade og oppgradering av tak er noe som må gjøres for å sikre byggets levetid, mens franske balkonger og takterrasse er to separate opsjon generalforsamlingen må ta stilling til om en ønsker å gjennomføre.

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 24-29 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.

Andelens eierbrøk utgjør av borettslaget: 1615/96562. Andeles brøk av bygget er dermed: 1,39%. Legges NOK 24-29 millioner til grunn i økt låneopptak, kan det forventes en økning i fellesgjelden på ca. NOK 330-400 tusen.

Økning i felleskostnader vil bero på løpetid og rentenivå. Merk at det er usikkerhet tilknyttet endelige kostnader for utbedringene. Millab Consult AS har i sine estimater tatt høyde for usikkerhet gjennom en god buffer i sine

estimater, og hvor styret har fått indikasjoner på at Millab Consult AS sine estimater trolig er noe overvurdert, og hvor det antas å være større sannsynlighet for at endelige kostnader blir lavere enn estimatene, enn motsatt. Det bemerkes dog at Millab Consult AS sine estimater er noen år gamle og at generelle priser på bygg & anleggstjenester kan ha endret seg. Det er følgelig noe usikkerhet rundt de totale rehabiliteringskostnader er per dags dato og overnevnte informasjon og tall må interessenter være forsiktig med å bruke som et rent fasitsvar, selv om vi antar at det vil være en god pekepinn på faktiske endelig kostnader.

Merkostnad av opsjon tilknyttet franske balkonger og takterrasse er ikke inkludert i beløpene nevnt over. Tidligere estimater fra OBOS Prosjekt har indikert at franske balkonger vil ligge på et sted mellom NOK 120-200 tusen / franske balkong, mens merkostnaden av en takterrasse ut over rehabilitering av taket vil ligge på NOK 4-6 millioner fordelt på 56 leiligheter + ev. næringslokaler (altså i snitt NOK 50-100 tusen / leilighet hvis en ser bort fra ulik andelseierbrøk. Kostnad vil dog trolig fordeles iht. andelsbrøk). Merk at dette er estimater og at disse kan være lavere eller høyere enn faktiske kostnader ved tiltakene.

Det vil være opp til andelseierne/borettslaget å beslutte hvorvidt opsjonene med franske balkonger og/eller takterrasse vil gjennomføres, men det er styrets oppfatning at en takterrasse vil gi best kost/nytte og at behovet for franske balkonger vil være vesentlig mindre dersom en takterrasse etableres. Styret ser for seg å fremme forslag om at opsjon om takterrasse utøves og at franske balkonger utgår.
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.

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

Forretningsfører
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.

Andel fellesgjeld p.t. for denne leiligheten er innfridd av nåværende eier/selger. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er forventet ytterligere lånopptak ifm. kommende tak- og fasadeprosjekt - dette vil påvirke andelens fellesgjeld og følgelig felleskostnadene gjennom økte renter og avdrag.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 517 688,-. I 2025 ble 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
Dugnad: Valgfritt, ca 1-2 ganger i året.

Dyrehold
Husdyr er tillatt og velkommen så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige andelseiere og sameiere.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1441722

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 819 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Borettslaget eier bakgårdsarealet sammen med nabobyggene, Sameiet Wessel Atrium. I regi av Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble en rekke lukkede og private bakgårder på tidlig 2000-tallet åpnet opp og rehabilitert til store flotte åpne kvartalsrom. Borettslaget er den del av det åpne kvartalsrommet «Meyerløkka» og hvor borettslaget har bruksrett til det åpne kvartalsrommet sammen med omkringliggende nabobygg, som for øvrig har bruksrett til borettslagets bakgård. Bakgården og kvartalsrommet består av lekeplasser, sittebenker, grillplass, gressplener og annet grøntareal.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Leiligheten ligger i byggets 6. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Wessels gate har en svært sentral, men likevel rolig beliggenhet på Meyerløkka/ St. Hanshaugen, rett ved Pilestredet park. Den litt tilbaketrukne beliggenheten har gjort at mange barnefamilier er bosatt i området, særlig i Wessels gate og Zetlitz gate. Her er det mange frodige bakgårder der barna leker på tvers av borettslagene, samt hyggelige uteområder og lekeplasser.

Beliggenheten er svært sentral med nærhet til det meste av sentrumskjernen. Karl Johans gate og sentrum nås til fots på ca. 10 minutter, Hegdehaugsveien ca.10 minutter og til Bislett er det rundt 10 minutter.

Parker og rekreasjonsområder:
Her er er kort vei til mange flotte grøntområder. Idylliske St. Hanshaugparken ligger i umiddelbar nærhet. Her er det treningspark, andedam, mange plasser å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. Parken har sommerservering og en scene for gratiskonserter på de velkjente og populære parkkveldene. Vil man gå en litt lengre tur, innbyr både Slottsparken og Stensparken til utendørs rekreasjon og hygge på varme sommerdager. Akerselva byr på en idyllisk tursti langs elvebredden – og er et populært rekreasjonsområde som strekker seg fra sentrum i sør til Maridalen og Nordmarka i nord. Det er også lett å komme seg til Sørenga med bademuligheter og badstue, samt Frognerkilen - perfekt for løpe- og sykleturer.

Dagligvare / Kafeer / Restauranter og andre servicetilbud:
Det er gangavstand (ca. 15 min.) til populære Vulkan med Mathallen, konsertscene, barer, kafeer og restauranter. St. Hanshaugen kjennetegnes ikke minst av "stripa" i Ullevålsveien med 4 norgesmestere i kaffe, den kjente delikatesseforretningen Gutta på Haugen og Røtter, av mange regnet som Oslos økologiske mekka. Strøket har et godt utvalg av hyggelige kafeer, som Java, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Baker Hansen (like over gaten) og Espresso House. Her fins også mange kjente restauranter som Pascal, Schrøder, Smalhans, Sushi & Thaimat, Albertine Tandoori, Kolonialen og Heim. Andre serveringssteder rett i nærheten av leiligheten er: Gapet Vinbar, Izakaya Bar&Restaurant, Happolati Restaurant, Café Tekektopa, Lofthus Samvirkelag Pizzarestaurant, Skråplanet, Fulgen Kafé & Bar. Det er også gangavstand til en rekke kulturtilbud som kino, teater, konsertarenaer og idrettsarenaer.

Det er en rekke matbutikker i nærområdet; Coop Extra i umiddelbar nærhet, Kiwi på st.olavs plass, Coop Mega ved Bislett og Vulkan med mathallen ligger 5 minutter unna.

Det er flere private og kommunale barnehager i umiddelbar nærhet (Dr. Brandts Barnehage, Katta Barnehage, Fryd Barnehage, Hammersborg Barnehage), og flere barneskoler i nabolaget: St. Sunniva privatskole, Møllergata barneskole, Ila barneskole.

Godt Kollektivtilbud:
37-bussen i begge retninger går fra Ullevålsveien - like rundt hjørnet - 24 timer i døgnet. Det er 5 minutter til 21-bussen og 8 minutter til Stortinget T-banestasjon. Nærmeste busstopp er i Nordahl Bruns gate, 1 minutt unna med bussrutene 33 og 37. Nærmeste trikkestopp er på Bislett (6 minutter), nærmeste T-banestasjon er ved Stortinget (6 minutter).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et ekspedisjonsdokument fra 1939 for oppføring av et forretningsbygg i Wessels gate 8. I perioden 2007/2008 ble bygget omgjort fra næring til bolig. Det foreligger ferdigattest for omgjøringen datert 18.12.2008.

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 er innhentet byggemeldte tegninger datert 07.10.2006. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning, foruten at det er etablert et soverom nr. 2 i deler av stuen. Dette er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde sentrumsranden og knutepunkter) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig m. forretning/kontor i 1. etasje i henhold til S-3934, vedtatt 25.09.2002.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:
Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3 - etterisolering av takflater og utskifting av ventilasjonsanlegg inkludert rør med to aggregater på byggets tak, samt ny takterrasse og endringer av eksisterende trappehus og nytt oppløft for heis
Saksnummer: 2025/11642 - Byggesak
Mottatt sak: 06.10.2025
Status: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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 ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

991700668/603:
28.04.2026 - Dokumentnr: 460621 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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 -677
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 - 11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:762
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr: 1 - 16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:805
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:806
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:808
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:809
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.

Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om ledninger.
Bestemmelse om adkomst.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
Overført fra: 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.

Overtagelse
Overtakelse er fleksibel og 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 148 562,- 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 15. mai 2026

Megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Wessels gate 8

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

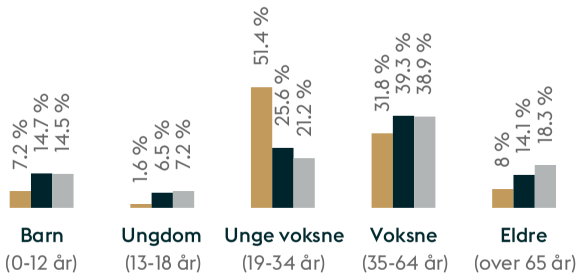
Offentlig transport

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

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	**5 min**
63 barn	0.4 km
Katta barnehage (1-5 år)	**5 min**
60 barn	0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	**5 min**
54 barn	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 83/100

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 93/100

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

Tyder

Tilstandsrapport

Wessels gate 8, 0165 Oslo

Befaringsdato: Torsdag 30. april 2026

Utskriftsdato: Tirsdag 5. mai 2026

Referanse: 13363-2-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Oppsummering av avvik

Element	Beskrivelse	TG 2
Gulvkonstruksjon i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 8
Vegger i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 9
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det er ikke tilluft i det minste soverommet.	Side 11

Konklusjon

3-roms andelsleilighet i boligblokk med 1 ekstern bod i kjelleren.
Leiligheten ligger i 6. etasje med takterrasse langs begge boligens yttervegger.

Standard:
Velholdt leilighet med normalt god standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1940, og bygget om til dagens løsning i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Nathalie Wik Lystad å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader (TG): er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		7			
6. etg	49			26	
Sum	**49**	**7**	**0**	**26**	**0**
Sum BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etg	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Nathalie Wik Lystad
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Lars Wik (eiers far)

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 208 Bnr: 811 Snr: 1
Eier/Hjemmelshaver:	Nathalie Wik Lystad
Andelsnummer:	603
Aksjeselskap:	Wessel Studio Borettslag
Organisasjonsnummer:	991 700 668

Boligblokk

Våtrom

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering bad

Beskrivelse:	Badet er fra 2007/08. FDV dokumentasjon fra USBL er fremvist for badet.

Gulvkonstruksjon i bad TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av:
- Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser:
- Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:
- Nei

Sanitærutstyr bad TG 1

Beskrivelse:	Dusj med sidefelt i glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin.

Fast inventar bad TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Hulltaking bad TG 0

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom:
- Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen :
- Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen. Elektriske varmekabler i badet.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
- Nei

Løser sikringene ofte ut:
- Nei

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget:
- Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, fyringsanlegg, ventilasjon, sprinkler, etc)

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i badehimlingen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Vanntrykk og avløp er testet og funnet i orden. Fordelerskapet var stengt med nøkkel og derfor ikke besiktiget innvendig. Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann er derfor ikke funksjonstestet.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i stuen og hovedsoverommet.
Vurdering:	Det er ikke tilluft i det minste soverommet.
Årsak:	Det er en prosjekteringsfeil fra byggeåret.
Konsekvens:	Det kan gi noe redusert luftkvalitet på det minste soverommet.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler:
- Ja

Varmeanlegg

TG 1

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer i boligen. Radiatorer er montert i stuen og begge soverommene. Ledningsnett i krumbelagt kobber. Anlegget er ikke detaljmessig vurdert, da det krever spesiell kompetanse. Det ble ikke observert lekkasjer eller åpenbare feil under befaringen.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse: Takterrasse rundt hele boligen. Dekket er belagt med heller. Det er synlig banemembran under hellene og oppunder utvendige beslag.
Adkomst fra begge soverom og stuen.
Rekkverk i glass rundt terrassen.

Vurdering: Det er ett sprukket glass på rekkverket.

Antall kvadratmeter:
- 26

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen:
- Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert:
- Nei

Ytterdører

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand. Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Er dørene funksjonstestet under befaringen:
- Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering: I følge eier har ventilator noe svak funksjon, og det bør påregnes at det kan være behov for å skifte denne ut.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue og hovedsoverom

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse: Enstavs laminat.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Glatte malte flater.

Himlingshøyde målt under befaringen:
- 2.71 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i:
- Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte malte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Innebygget skap/bod i hovedsoverom. Garderobeskap I begge soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte fasader.
- Flatt yttertak.

Innvendige bygningsdeler:
- 2 personheiser.
- Felles trapper i betong.
- Felles varmt vann
- Felles oppvarming, tilknyttet radiatorer i boligen.
- Sprinkleranlegg
- Felles brannvarslinganlegg
- Dørcalling

Vurdering: På sprinkleranlegget er sprinkelhodene malt. Sprinklerhodene skal ikke males da det kan påvirke funksjonen. Disse hodene må kontrolleres av fagperson for å sikre at de har tilstrekkelig funksjon eller må skiftes ut.
- Malingen på sprinkleranlegget vil bli fjernet av eier.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel": Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Hele bygningen ble rehabilitert i regi av AF gruppen i 2007. Leiligheten ble etablert i forbindelse med rehabiliteringen. Det er fremvist en FDV perm for boligen fra da boligen ble etablert.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	05-05-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	
Eier	30-04-2026	Eiers representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nathalie Wik Lystad	9578-5999-4-2032639	2026-05-05 13:24:32

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
3. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0250/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wessels gate 8, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nathalie Wik Lystad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2020

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: 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: Usbl, Fagflis, og AF. I boligmappe er følgende beskrevet: Veggene på badet er utført med to lag 13mm gips, smøremembran, flislim og flis.

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

Nei

Eventuell kommentar: Detnne informasjon må innhentes fra AF med deres underleverandører. Forøvrig har takstmann utført undersøkelse av bad ved å borre seg inn i veggen fra tilstøtende rom og utført målinger. Viser derfor til takstmann rapport.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Skandinavia AS. I boligmappe er følgende beskrevet: Veggene på badet er utført med to lag 13mm gips, smøremembran, flislim og flis. Det er lagt varmekabler i gulv av typen Nexans TKXP Extreme 2 leder 17W /m, 500W/600W. Styring av varmekabler utføres trinnløs effektregulator type MicroMatic Microreg MRC-1000H m/2-pol bryter.

---

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: AF-gruppen. Hele bygningen ble totalrenovert i 2007.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-gruppen. Hele bygningen ble totalrenovert i 2007.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AFs underleverandør Elektro-Sivert Inst AS når gården med leiligheter ble rehabilitert i 2007

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Anlegget ble kontrollert i forbindelse med ferdigstillelse i 2007.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I fellesgarage har det blitt installert. Styret har kunnskap om firma som utførte arbeidet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stryret har informasjon om dette.

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt. Det er fjærnvarme. Styret har info om det ballanserte vantilasjonsanlegget.

---

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

Eventuell kommentar: Stryret har svar på dette. Aktuelle leilighet ligger i 6 etage.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt da denne type oppvarming ikke er innstallert.

---

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

Eventuell kommentar: Styret kan supplere.

---

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

Ja

Beskriv: Styret kan supplere. På fasaden er det enkelte steder utført faglig arbeid.

---

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

Eventuell kommentar: Stryret kan supplere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret kan supplere.

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

---

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: Takstmann har gjennomgått tilstanden til leiligheten iht gjeldende lov og forskrifter 04/2026.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsdokument fra 2015.

---

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er ikke innblandet i noen uenighet/konflikt. Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke fått rapporter om dette men styret kan supplere.

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: 14-0250/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nathalie Wik Lystad	**2026-05-05**

Identifikasjon

Nathalie Wik Lystad

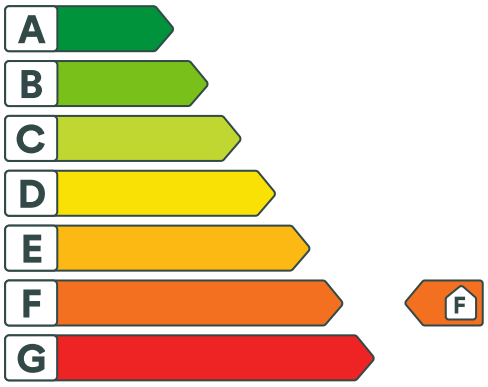
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Wessels gate 8, 0165 OSLO**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291170**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80485379**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **811**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0603**



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 **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **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 **299,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **299,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 267 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**	



Wessels gate 8, 0165 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Wessel Studio borettslag		**Vår ref.:**	181/603	**Fødselsdato eier:**	28.06.1988
Wessels gate 8 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0165 OSLO		**Eiere:**	Nathalie Wik Lystad		
Organisasjonsnr:	991 700 668	**Andelsnr:**	603		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 028**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	-1 211
	Fjernvarme	558
	Renter IN-lån	6 316
	Avdrag IN-lån	1 211
	Felleskostnader	2 271
	Renter IN-lån	-6 316
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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 028**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	-1 260
	Fjernvarme	558
	Renter IN-lån	6 340
	Avdrag IN-lån	1 260
	Felleskostnader	2 271
	Renter IN-lån	-6 340
Tilleggsytelser:	Internett	199

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2	Gjeld siste årsoppg.:	2
Klient ajourf. lån:	86 554 472,57	Klient gj. s. årsoppg.:	25 958 004

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987171858, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 393.1

Saldo per 28.04.2026: 22 747 880

Andel av saldo: 3

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 549 547

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 376 180

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:	5 478
Annen formue:	127 713	Utgifter:	0		

Boligopplysninger:

Wessel Studio borettslag	**Vår ref.:** 181/603	**Fødselsdato eier:**	28.06.1988
Wessels gate 8 A	**Type:** Borettslag tilknyttet		
0165 OSLO	**Eiere:** Nathalie Wik Lystad		
Organisasjonsnr: 991 700 668			

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 442 000
Andelsnr:	603	Partialobligasjonsnr:	603

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1441722

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0603

Etasje:	6	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

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.

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.

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.



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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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

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.

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

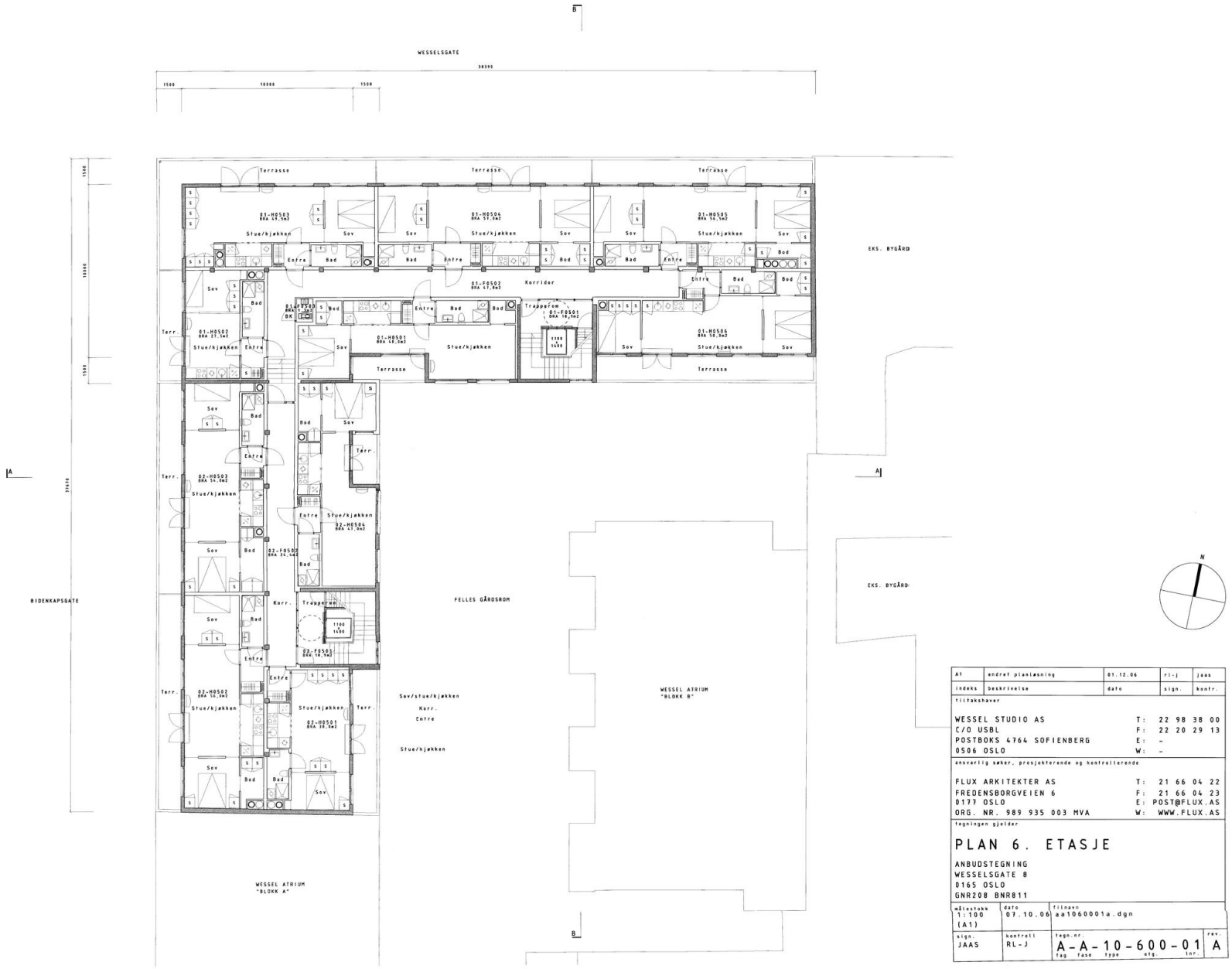
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



A1	endret planløsning	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

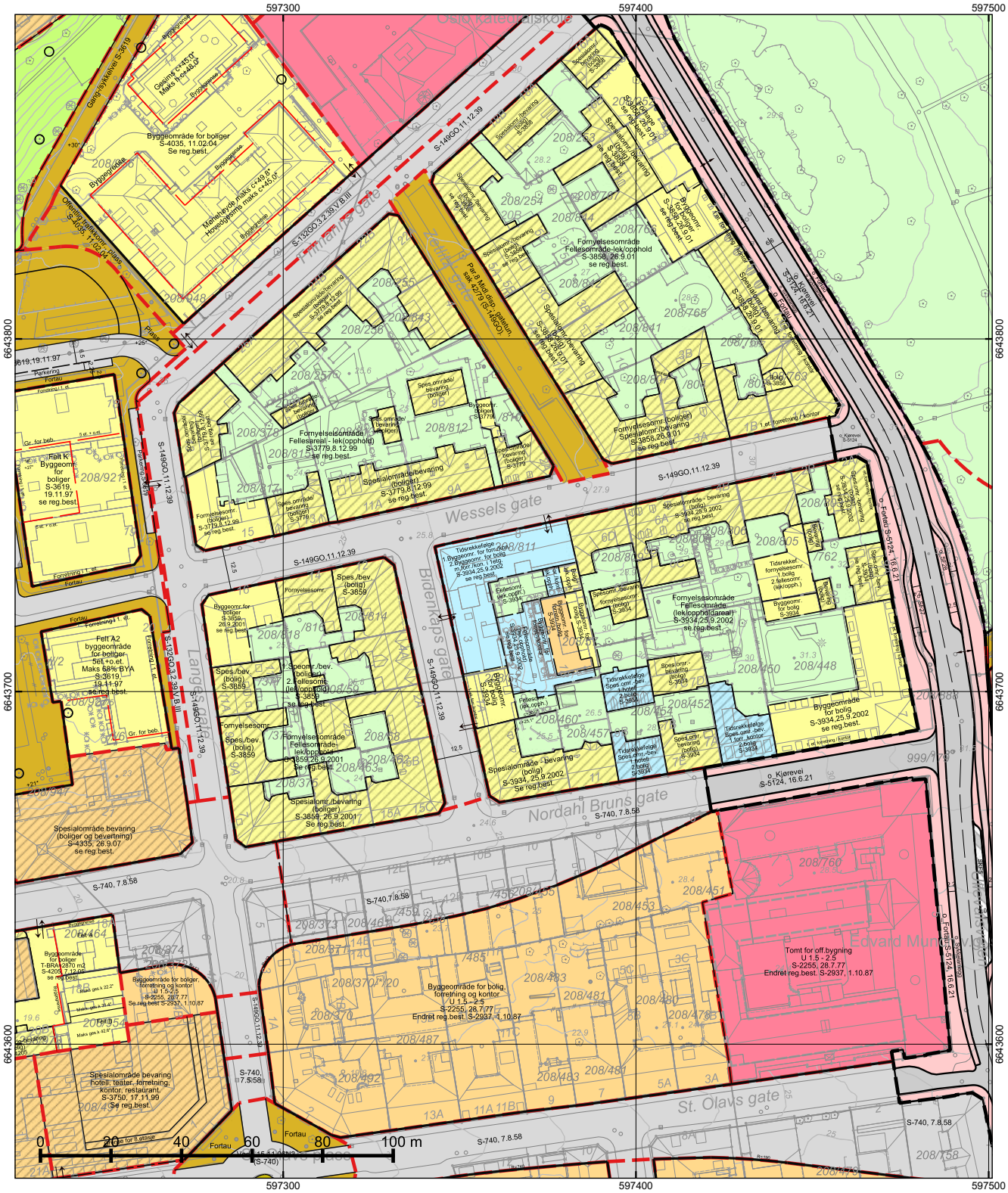
tegningen gjelder

PLAN 6. ETASJE

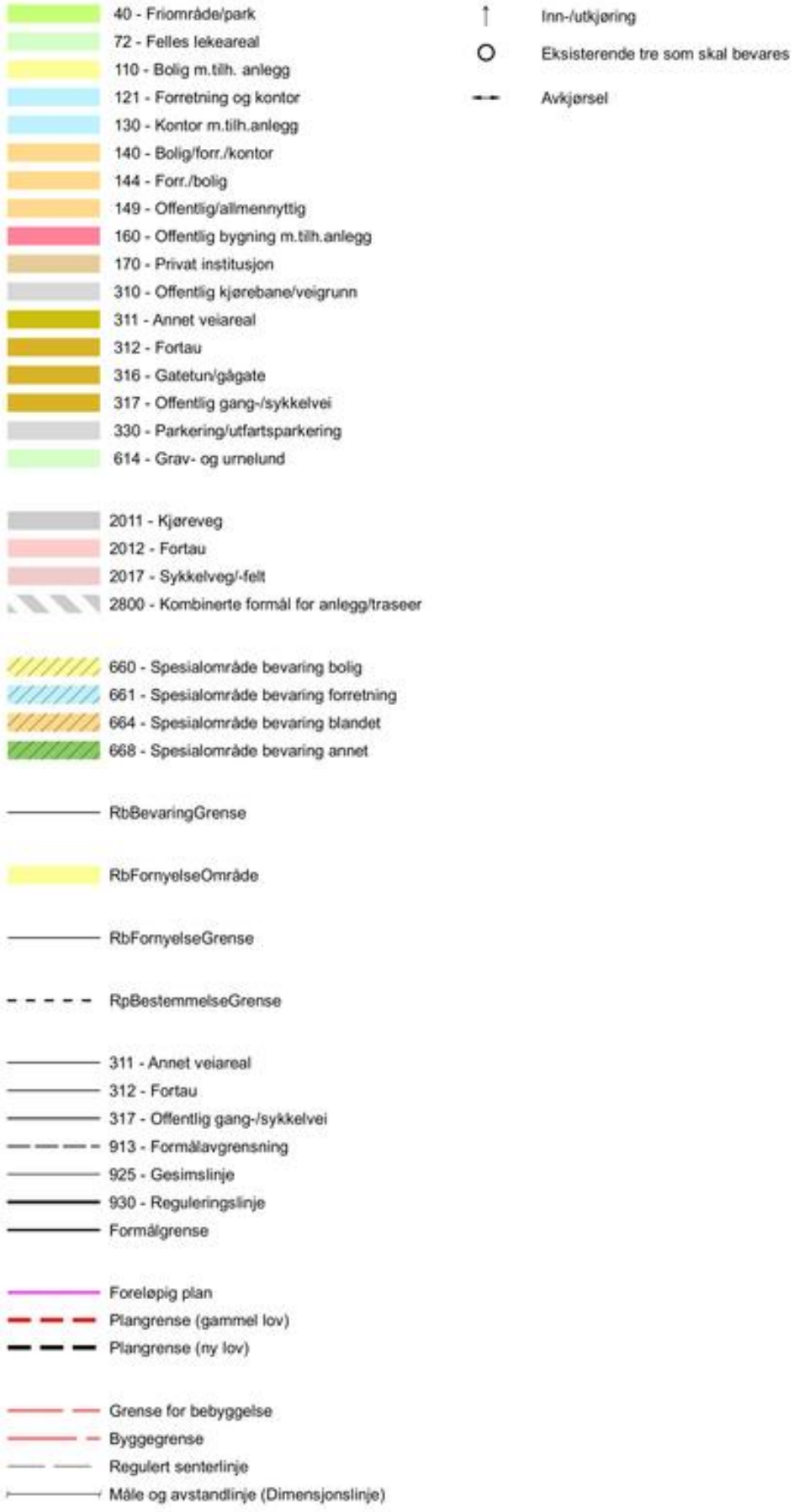
ANBUDSTEGNING
WESSELSGATE 8
0165 OSLO
GNR208 BNR811

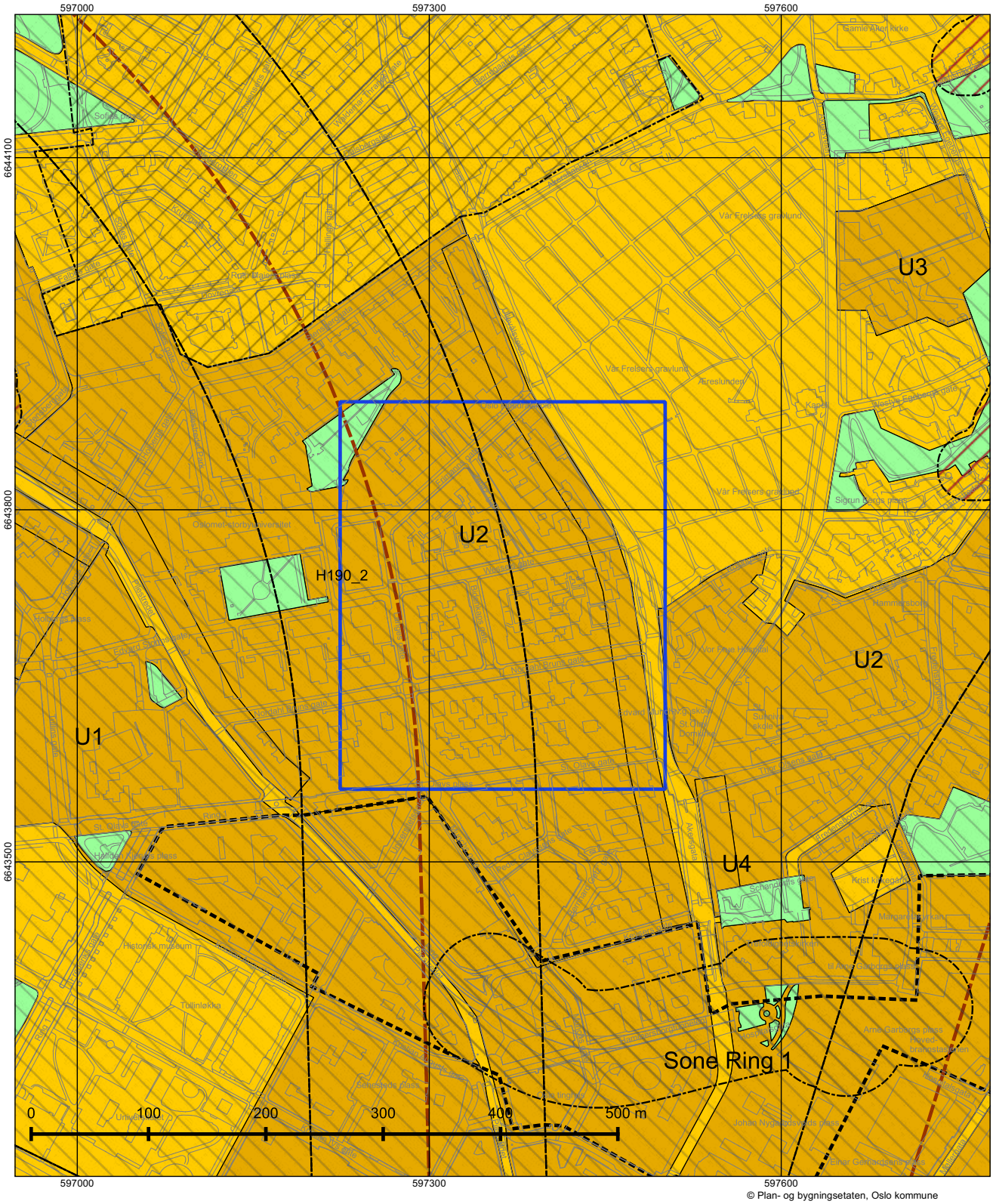
målestokk	dato	filnavn
1:100 (A1)	07.10.06	aa1060001a.dgn

sign.	kontrollert	tegn.nr.	rev.
JAAS	RL-J	A-A-10-600-01 (fag fase type etg. løpenr.)	A


597300
597400
597500
6643800
6643700
6643600
Wessels gate
Nordahl Bruns gate
St. Olavs gate
Bjerkaker
Parkering
Fortau
Gr. for beb.
Tomt for off.bygning
U 1.5 - 2.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
U 1.5 - 2.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde bevaring
(boliger og bevertning)
S-4335, 28.9.07
se reg.best.
Spesialområde bevaring
hotell, teater, forretning,
kontor, restaurant,
S-3750, 17.11.99
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4035, 11.02.04
Se reg.best.
Felt K
Byggeområde
for
boliger
S-3619,
19.11.97
se reg.best
Felt A2
byggeområde
for boliger
5et.+o.et.
Maks 58% BYA
S-3619,
19.11.97
se reg.best.
Felt B
Maks gesims kr.+22.5°
Maks gesims kr.+42.5°
Maks gesims kr.+45.0°
Maks mønehøyde, maks kr.+49.5°
Maks mønehøyde maks kr.+45.0°
Fellesområde
Fellesareal - lek(opphold)
S-3779,8.12.99
se reg.best.
Fellesområde
Fellesområde -
lek/opphold
S-3858, 26.9.01
se reg.best.
Fellesområde
Fellesområde -
lek/opphold(areal)
S-3934,25.9.2002
se reg.best.
Fellesområde
Fellesområde -
lek/opphold
S-3859, 26.9.2001
Se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(bolig)
S-3934, 25.9.2002
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
(boliger)
S-3779,8.12.99
se reg.best.
Spesialområde bevaring
(bolig)
S-3858, 26.9.01
se reg.best.
Spesialområde bevaring
(bolig)
S-3859, 26.9.2001
Se reg.best.
Spes./bev.
(bolig)
S-3859
Spes.område
bevaring
(bolig)
S-3779
Spes.område
bevaring
(boliger)
Spes.område
(boliger)
Byggeområde
for bolig
S-3934
Byggeområde
for bolig
S-3934, 25.9.2002
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-3859, 26.9.2001
se reg.best.
Byggeområde for boliger, forretning og kontor
U 1.5-2.5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best S-2937, 1.10.87
Byggeområde
for boliger
T-BRA=2870 m2
S-4205,7.12.99
se reg.best
Tidsrekkefølge
1 Byggeomr. for bolig
2 Byggeomr. for bolig
3 Fellesomr.(lek/opphold)
S-3859
Tidsrekkefølge
1 Byggeomr. for forretn./kon.
2 Byggeomr. for bolig
3 Fellesomr.(lek/opphold)
S-3934 25.9.2002
se reg.best.
Tidsrekkefølge
Spes.omr.-bev.
1 forr.,kontor
2 bolig
S-3934
Tidsrekkefølge
Spes.omr.-bev.
1 forr.,kontor
2 bolig
S-3934
Tidsrekkefølge
1 Spes.omr.-bev.
2 bolig
S-3934
Tidsrekkefølge
1 Fellesomr.
2 Spes.omr.-bev.
3 bolig
S-3934
Fellesomr.
(lek.oppm.)
S-3934
Fellesomr.
(lek.oppm.)
S-3859
Fellesomr.
(lek.oppm.)
Fellesomr.
(lek.oppm.)
S-3858
Spesomr.-bevaring
(bolig)
S-3934
Spesomr.-bevaring
(bolig)
S-3934
Spesomr.-bevaring
(bolig)
S-3858
Spesomr.-bevaring
(bolig)
S-3858
Spesomr.-bevaring
(bolig)
S-3858

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156833/86531470
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
WESSELS GATE 8

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531470
9161328

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 811

Vi viser til bestilling av 20260427 for WESSELS GATE 8.

GNR. 208 BNR. 811

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1860.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

819 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

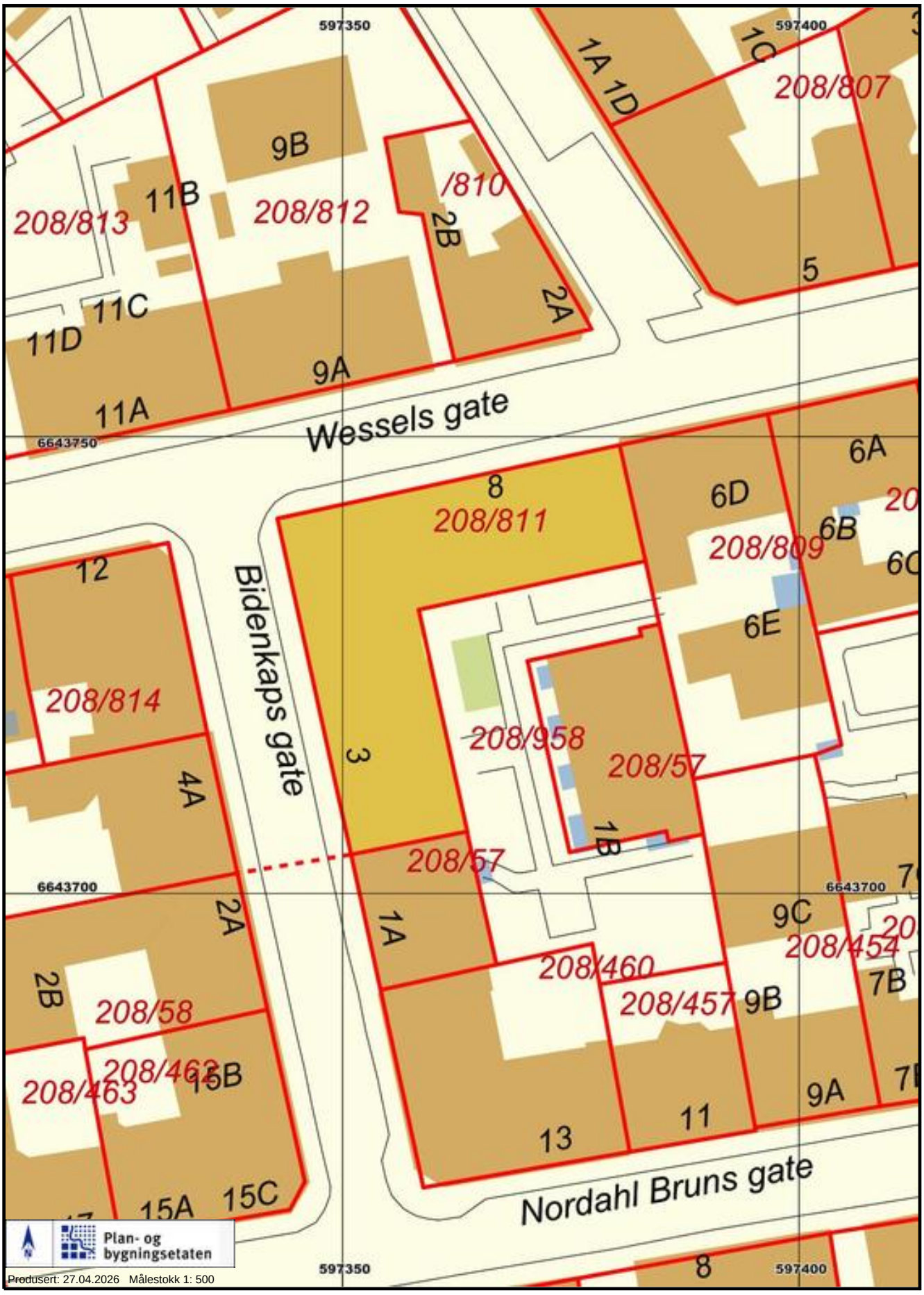
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


597350
597400
1A 1D
1C
208/807
9B
208/813
11B
208/812
/810
2B
2A
5
11C
11D
9A
11A
Wessels gate
6643750
6A
8
208/811
6D
6B
208/809
12
Bidenkaps gate
6E
208/814
208/958
208/57
3
4A
1B
208/57
6643700
6643700
2A
1A
9C
208/454
208/460
2B
208/58
208/457
9B
7B
208/463
208/463
15B
9A
13
11
Nordahl Bruns gate
15A
15C
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 500
597350
8
597400

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

Innsendes: USBL / Wiggo Wollbråten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Organisasjonsnummer: 971 040 823

Saksnr.: 200601788

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 208/57, 811, 958 og 508/17

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 508 bnr. 17 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Bidenkaps gate over gnr. 208 bnr. 57 frem til parkeringsanlegget på gnr. 508 bnr. 17 som vist med rød farge på kart.

2. FELLESAREAL – UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 208 bnr. 958 skal være til felles bruk for gnr. 208 bnr. 57 og gnr. 208 bnr. 811.

3. FELLESAREAL – PARKERINGSANLEGG:
   Gnr. 508 bnr. 17 skal være til felles bruk for gnr. 208 bnr. 57 og gnr. 208 bnr. 811.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 208 bnr. 57 skal ha bruksrett til 23 parkeringsplasser på gnr. 508 bnr. 17.
   Gnr. 208 bnr. 811 skal ha bruksrett til 21 parkeringsplasser på gnr. 508 bnr. 17.

5. BODER:
   Gnr. 208 bnr. 57 skal ha bruksrett til bodene som ligger på gnr. 508 bnr. 17.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 208 bnr. 57, gnr. 208 bnr. 811 og gnr. 508 bnr. 17 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 208 bnr. 57 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 508 bnr. 17 (grunneier) frem til hovedledninger i Bidenkaps gate.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
208	57, 811, 958
508	17

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Doknr: 830983 Tinglyst: 16.10.2007
STATENS KARTVERK

Side 2av 2

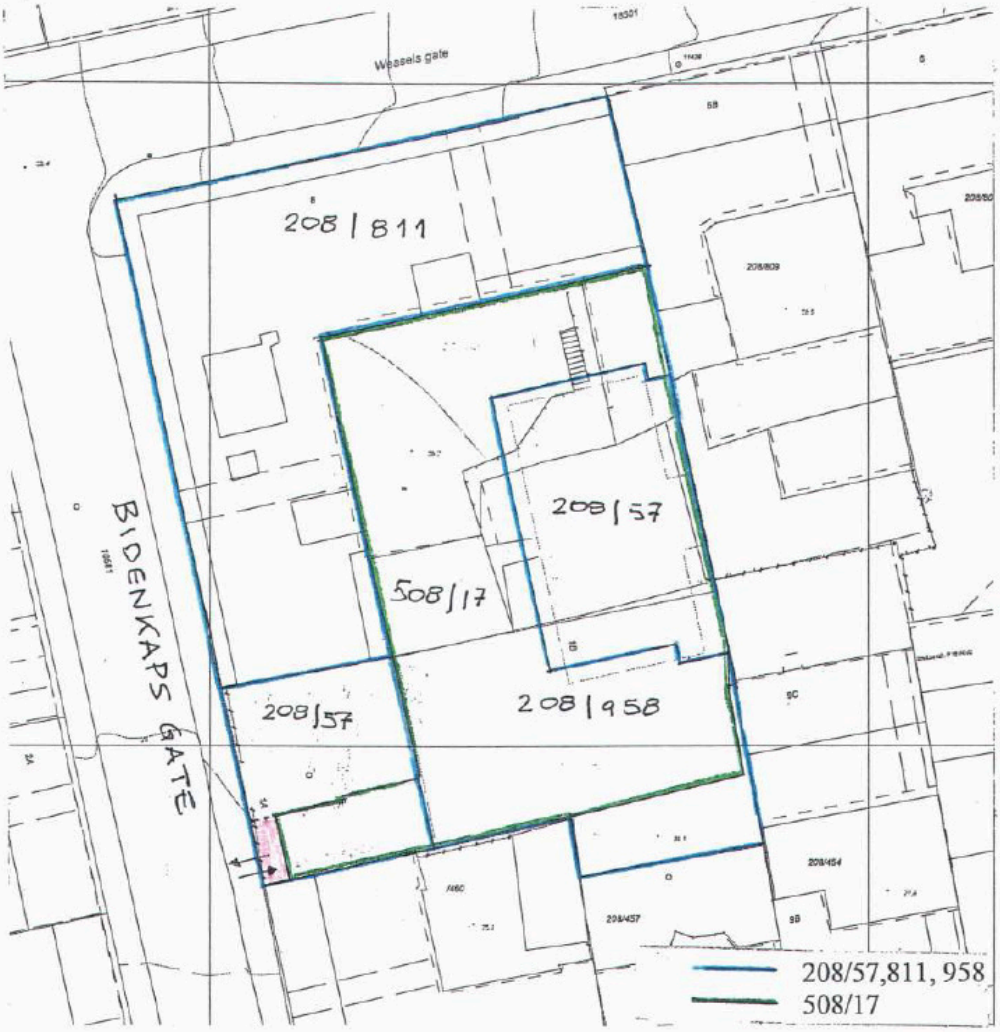
Underskrifter:

For eiend. 208/57, 811, 958 og 508/17:

Oslo 03.09.07 [signature] 988585106

Sted Dato Sirius Eiendom AS Even Lønnheim Org.nr. 9 siffer
Hjemmelshaver

IHT GENERALFULLMAKT VERITATEM A/S
FRA SIRIUS EIENDOM AS



Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	811		

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
09 JAN. 2008
SAKSNR:

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel [3]
858654092	Sirius eiendom AS		2961/7345
991700668	Wessel Studio Borettslag		2948/3590

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SB	2998	B	11				21				31			
2	N	112		12				22				32			
3	N	114		13				23				33			
4	N	265		14				24				34			
5	N	~~3590~~ 120		15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		~~3590~~ 3609		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) ~~3590~~ 3609 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

* Etter avtale med Wiggo Wollbråten / Advokat 23.05.08 EREN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 890604 Tinglyst: 03.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her

for Sirius Eiendom AS

for Wessel Studio Borettslag

Ekte kopi bekreftes:
Wiggo Wollbråten
advokat

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☐	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☒	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
03.01.08		Even Lønnheim	(Sirius Eiendom AS)
26.06.08		STALE HØSTAD	(Wessel Studio BRL)
26.06.08		BJØRG HELLUM	(Wessel Studio BRL)
I.H.H.T	Generalfullmakt	fra Sirius Eiendom AS	
I.H.H.T	Eiermøtet		

Rett kopi bekreftes:
Wigg Wollbråten
advokat

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

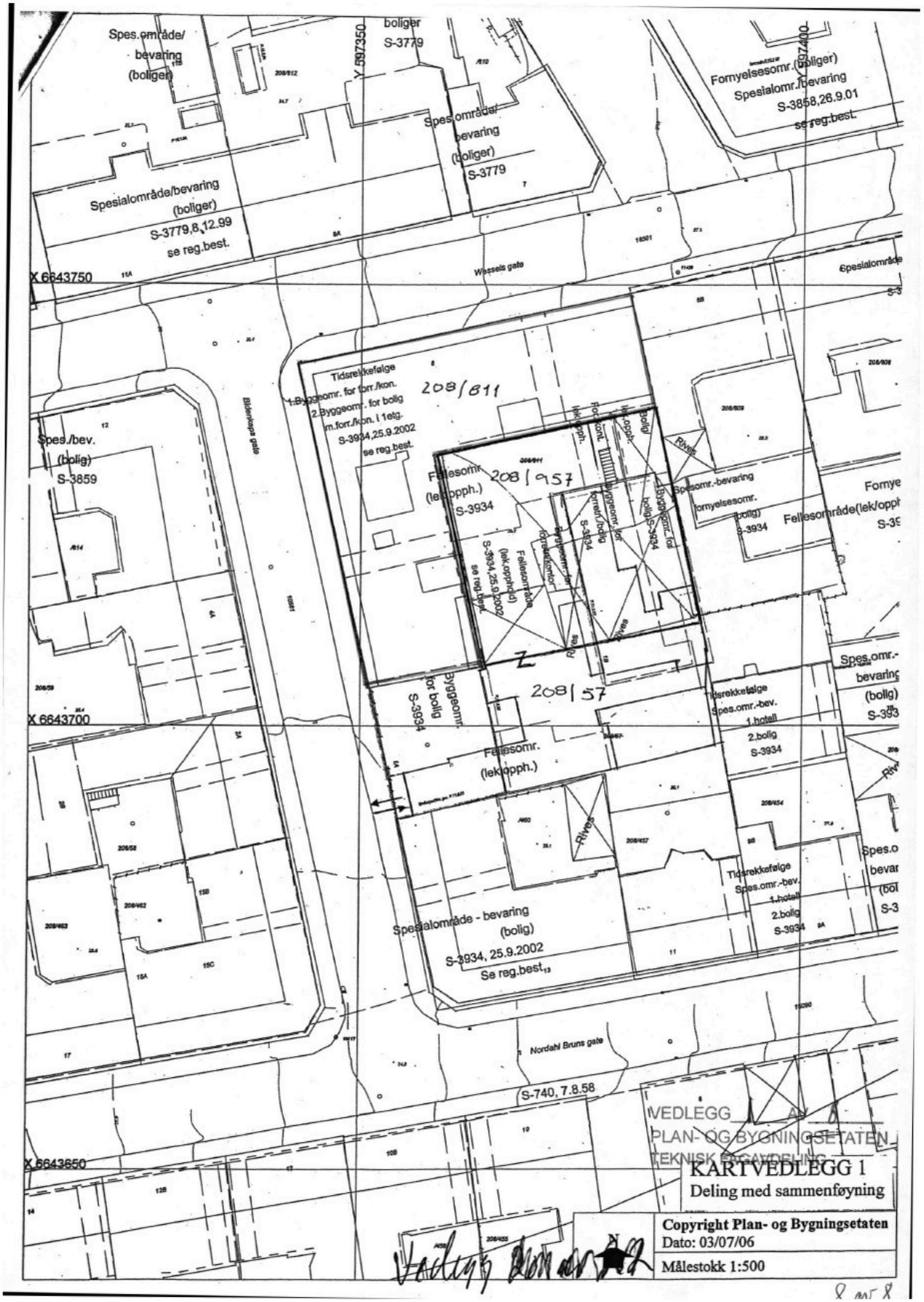
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	811		1-5	**i Oslo kommune**

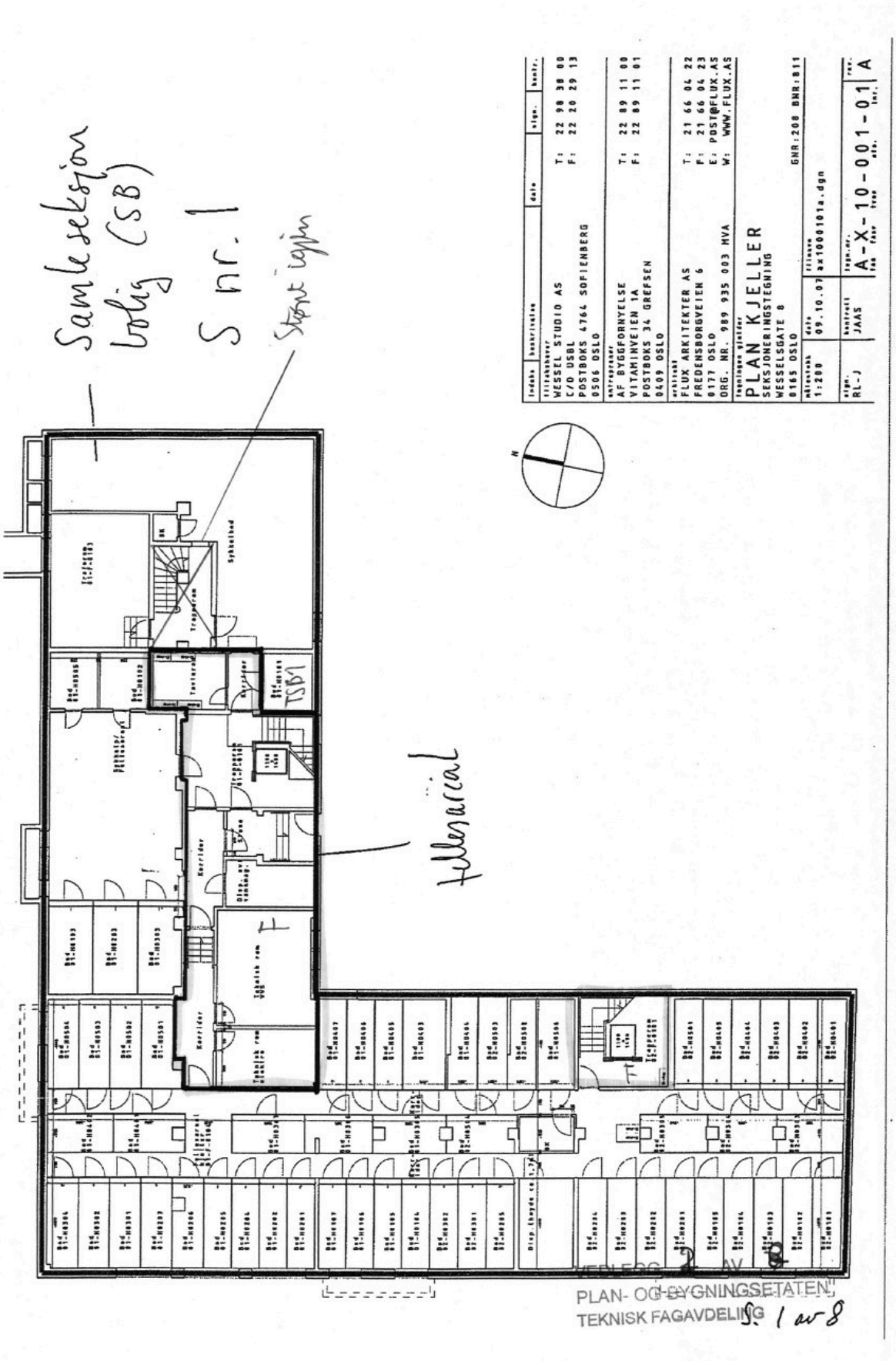
Dato	Underskrift	Stempel
30/9-2008	Bent Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

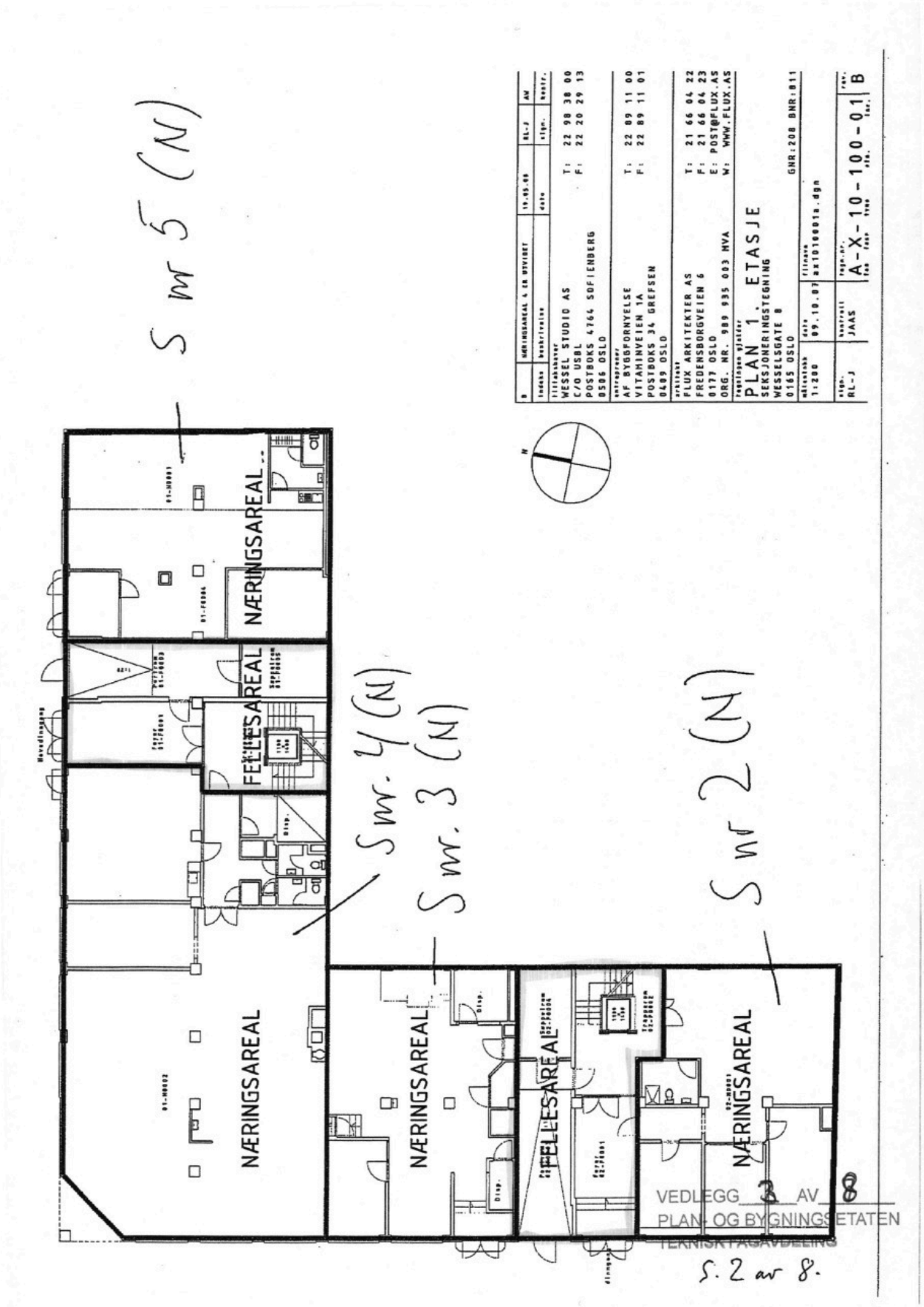
Noter:

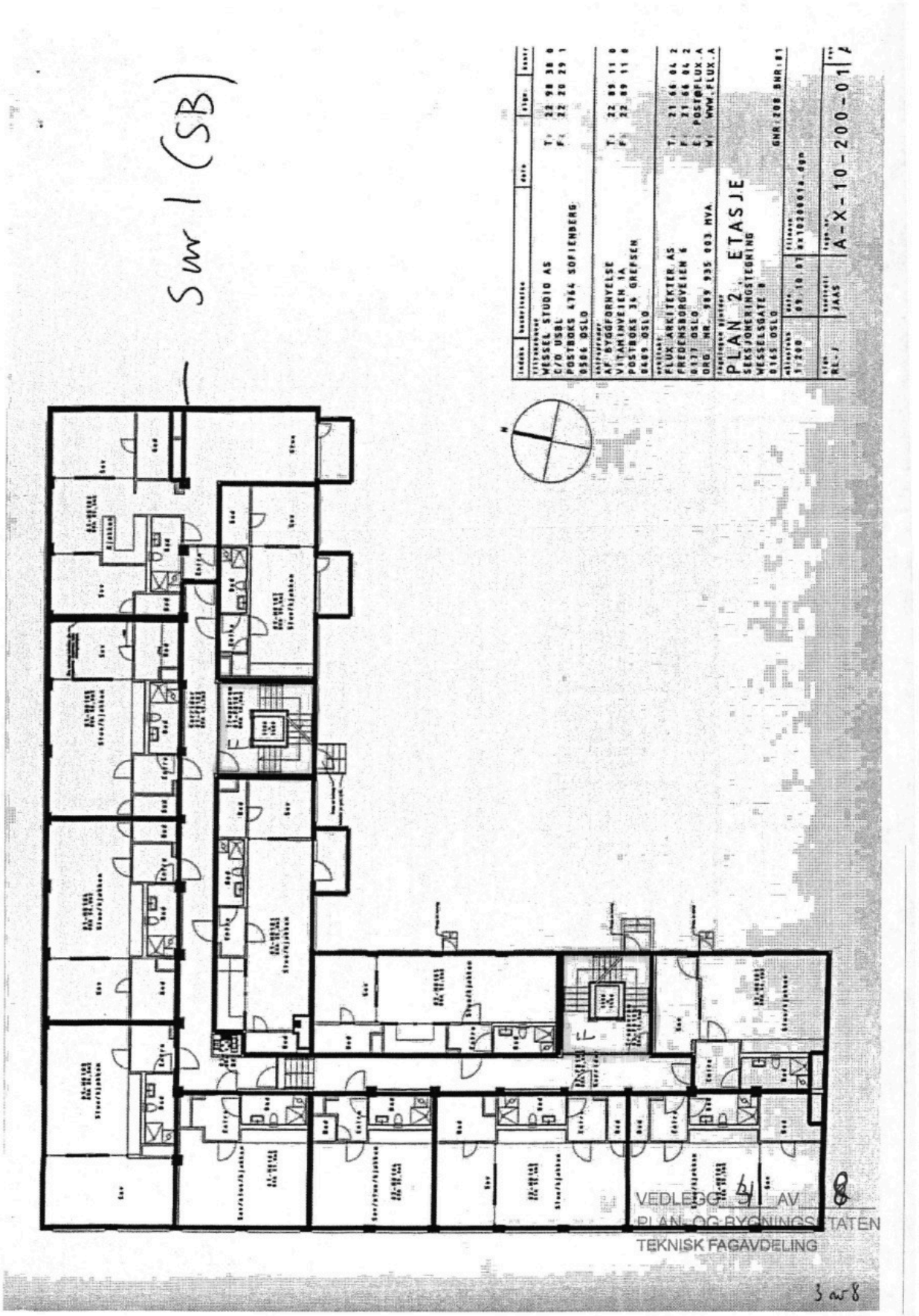
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

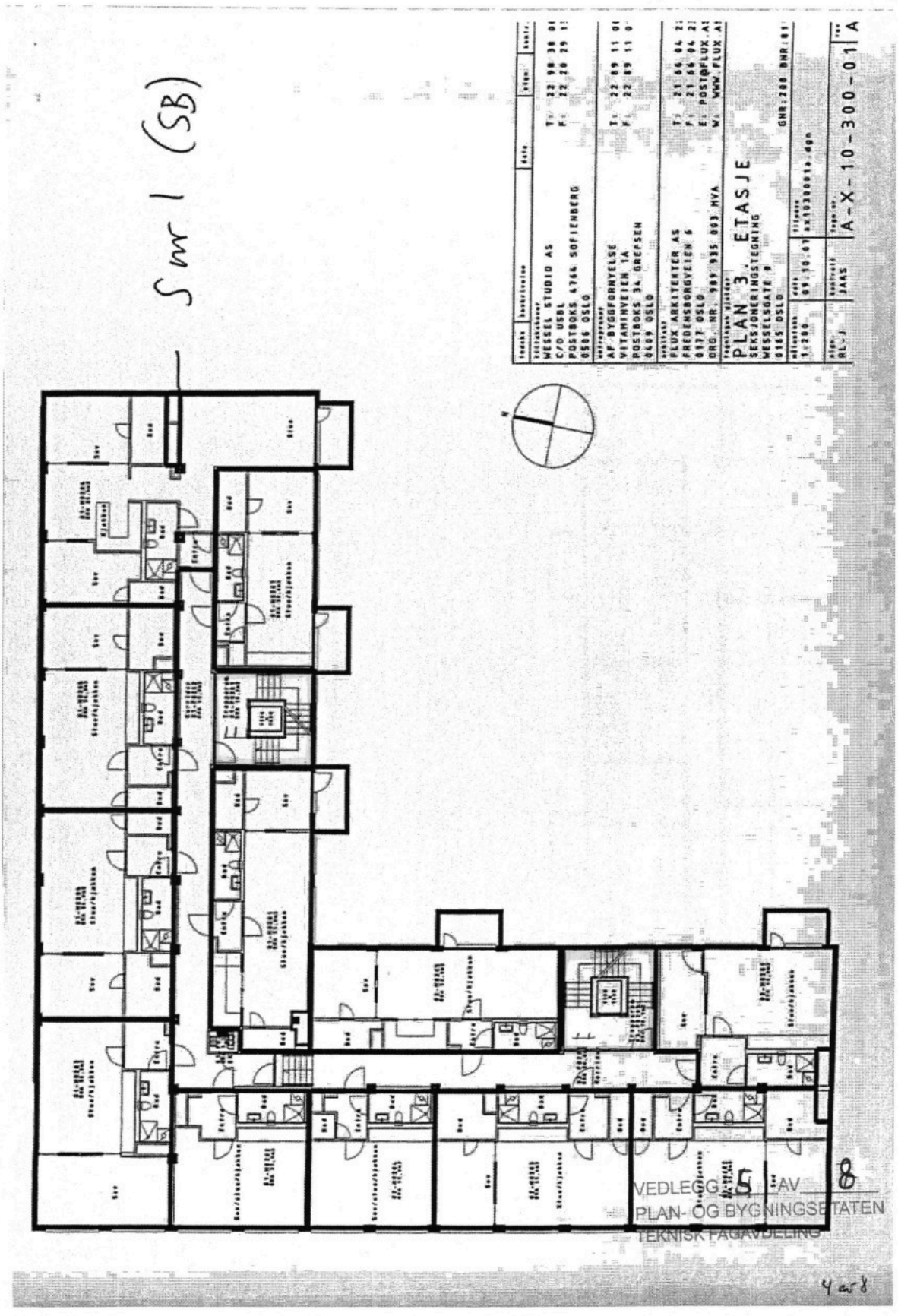
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

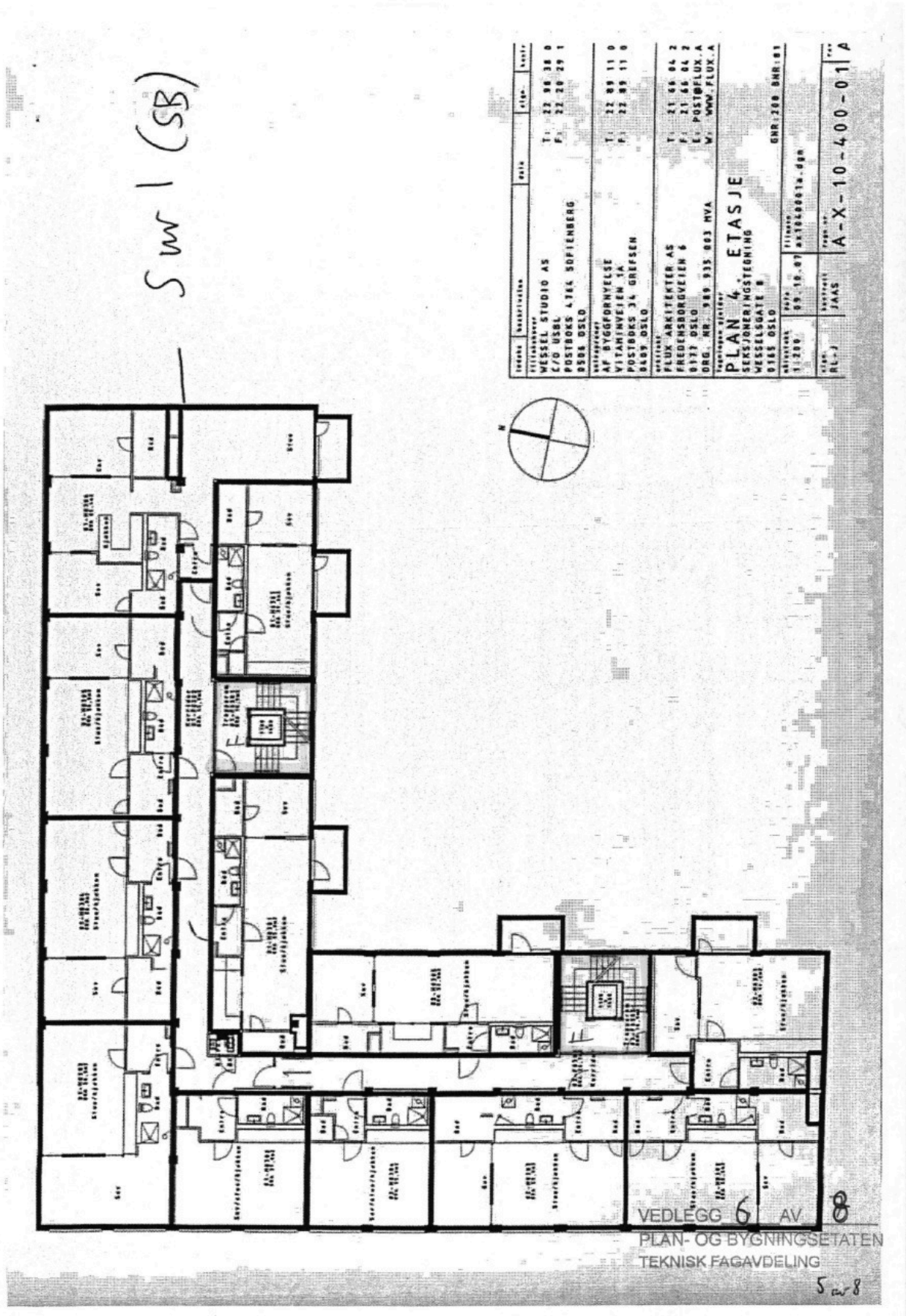

Spes.område/ bevaring (boliger)
boliger S-3779
Y 597350
Fornyelsesomr.(boliger) Spesialomr./bevaring S-3858,26.9.01 se reg.best.
Spesialområde/bevaring (boliger) S-3779,8,12.99 se reg.best.
Spesialområde/ bevaring (boliger) S-3779
X 6643750
Wessels gate
Tidsrekkefølge 1.Byggeomr. for forr./kon. 2.Byggeomr. for bolig m.forr./kon. i 1etg. S-3934,25.9.2002 se reg.best.
208/811
208/957
208/57
Spes./bev. (bolig) S-3859
Bilderiløpa gate
Fellesomr. (lek/opph.) S-3934
Spesomr.-bevaring fornyelsesomr. (bolig) S-3934
Fellesområde(lek/opph
Byggeomr. for bolig S-3934
Fellesomr. (lek/opph.)
Spes.omr.-bevaring (bolig) S-393
Tidsrekkefølge Spes.omr.-bev. 1.hotell 2.bolig S-3934
Rives
X 6643700
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934, 25.9.2002 Se reg.best
Nordahl Bruns gate
S-740, 7.8.58
X 6643650
VEDLEGG A
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FORVALTNING
KARTVEDLEGG 1
Deling med sammenføyning
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 03/07/06
Målestokk 1:500

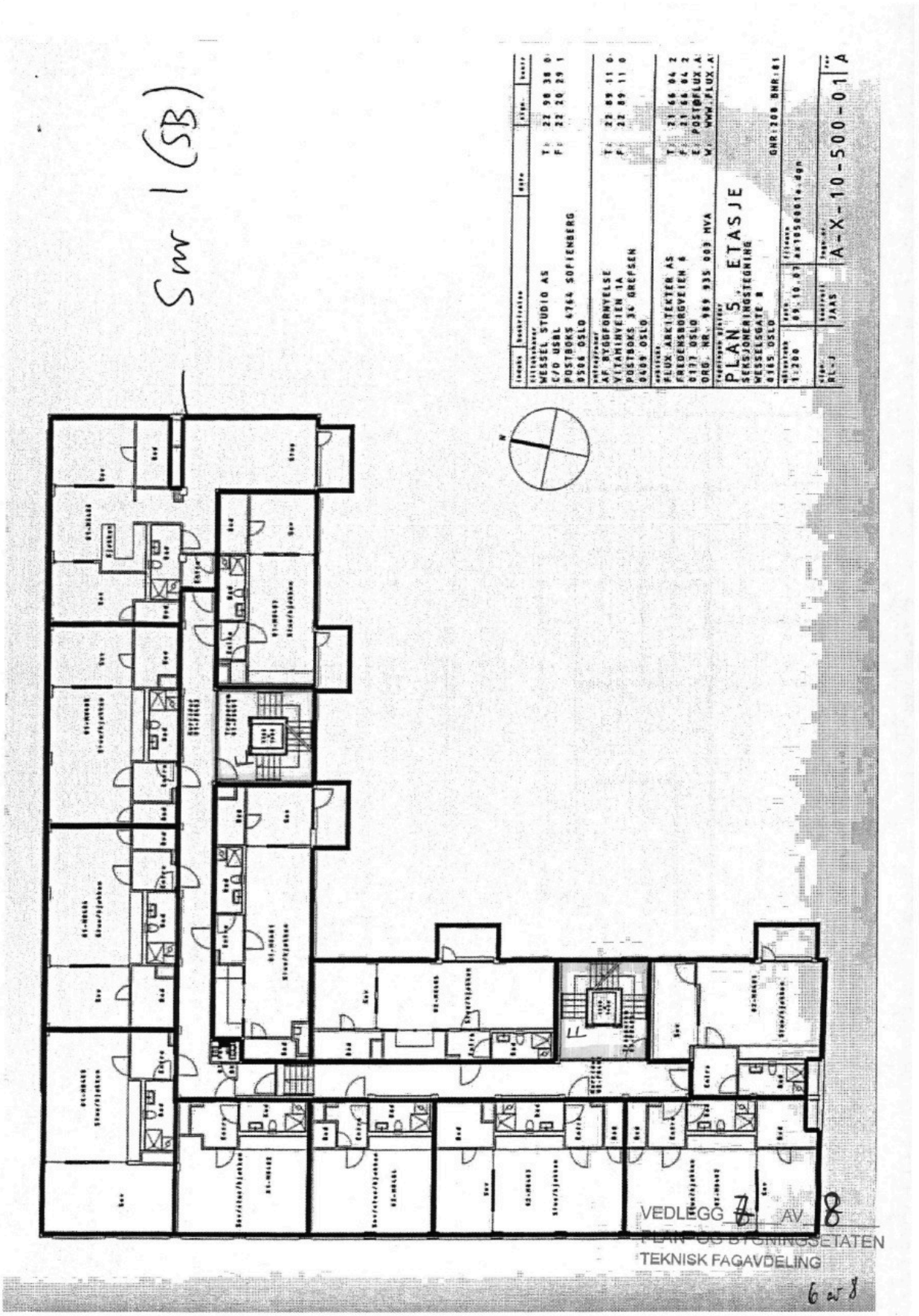

Samlesekjon
bolig (SB)
S nr. 1
Stort isolasjon
Tilleggsisolasjon
PLAN KJELLER
SEKSJONERINGSTEGNING
WESSELSGATE 8
0165 OSLO
GNR:208 BNR:811
A-X-10-001-01 A
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S. 1 av 8

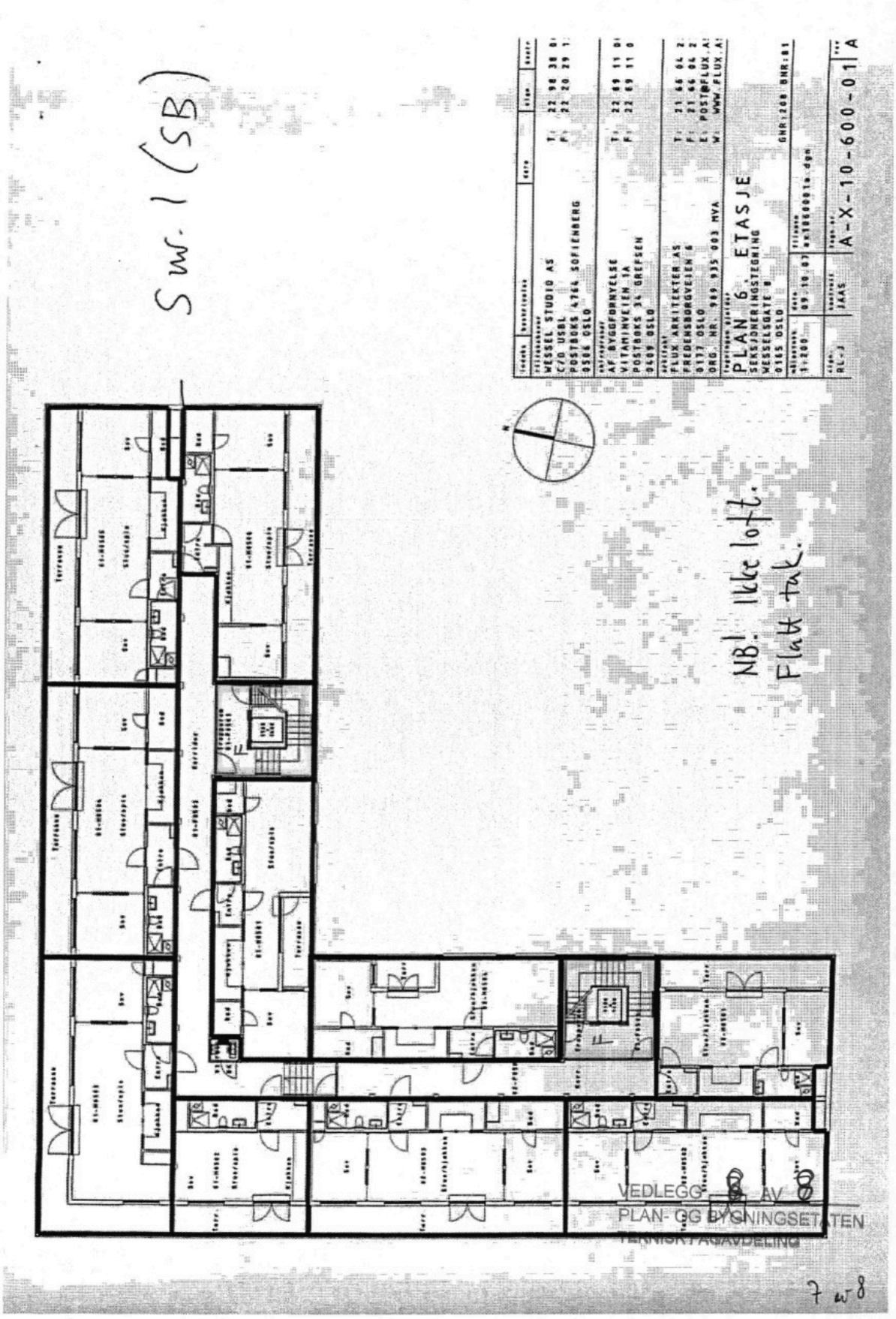

S nr 5 (N)
S nr. 4 (N)
S nr. 3 (N)
S nr 2 (N)
NÆRINGSAREAL
FELLESAREAL
NÆRINGSAREAL
FELLESAREAL
NÆRINGSAREAL
B 10.05.07 NÆRINGSAREAL 4 OG UTVIDET RL-J AV
Tiltakshaver
WESSEL STUDIO AS
C/O USBL
POSTBOKS 4764 SOFIENBERG
0596 OSLO
T: 22 98 38 00
F: 22 20 29 13
Entreprenør
AF BYGGFORNYELSE
VITAMINVEIEN 1A
POSTBOKS 34 GREFSEN
0489 OSLO
T: 22 89 11 00
F: 22 89 11 01
Arkitekt
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 1. ETASJE
SEKSJONERINGSTEGNING
WESSELSGATE 8
0165 OSLO
GNR:208 BNR:811
Målestokk 1:200
Dato 09.10.07
Filnavn ax10100001a.dgn
Tegn. RL-J
Godkjent JAAS
Tegn.nr. A-X-10-100-01
Rev. B
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S. 2 av 8.


Svr 1 (SB)
PLAN 2. ETASJE
A-X-10-200-01
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
3 av 8


S nr 1 (SB)
PLAN 3. ETASJE
A-X-10-300-01
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
4 av 8


S nr 1 (SB)
PLAN 4. ETASJE
SEKSJONERINGSTEGNING
WESSELSGATE 8
0165 OSLO
A-X-10-400-01
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
5 av 8


Svr 1 (SB)
PLAN 5. ETASJE
SEKSJONERINGSTEGNING
WESSELSGATE 8
0155 OSLO
A-X-10-500-01
VEDLEGG 7 AV 8
TEKNISK FAGAVDELING
6 av 8


Sw. 1 (SB)
PLAN 6. ETASJE
NB! Ikke loft.
Flat tak.
A-X-10-600-01
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Innsender: Wiggo Wollbråten USBL

Doknr: 831143 Tinglyst: 16.10.2007
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

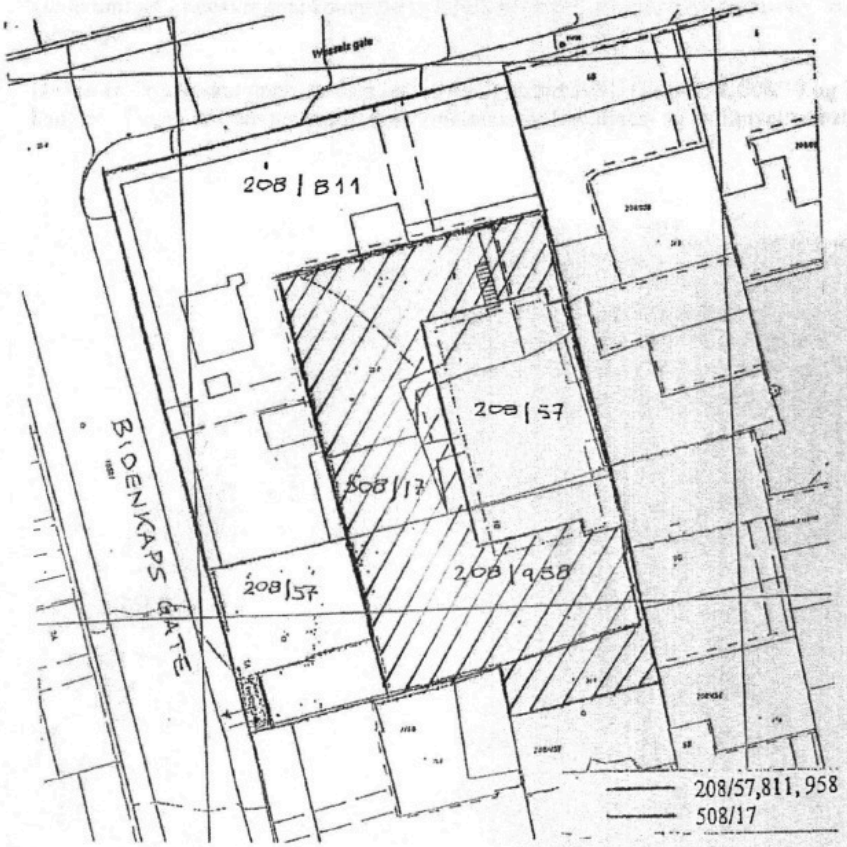
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 gnr/bnr 208/57, 208/958, 508/17 og 208/811 i kvartal 020305, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 208/57, 208/958, 508/17 og 208/811 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 208/803, 208/805, 208/806, 208/808, 208/809, 208/460, 208/454, 208/452, 208/450, 208/448, 208/457 og 208/762 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av uteareal på den del av gnr/bnr 208/57, 208/958, 508/17 og 208/811 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.
   (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 208/57, 208/958, 508/17 og 208/811 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 208/57, 208/958, 508/17 og 208/811 og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/57, 208/958, 208/17 og 208/811 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 208/57, 208/958, 508/17 og 208/811 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av det skraverte arealet nevnt på kartutsnitt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 208/57, 208/958, 508/17 og 208/811 forplikter seg til å opparbeide gårdsrommet i samsvar med kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 208/57, 208/958, 508/17 og 208/811 og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den … / …2007
Sirius Eiendom as …858 654 092…
org. nummer
som eiere av eiendommene
Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8
gnr/bnr 208/57, 208/958, 508/17 og 208/811

pr pr. VERITATEM AS org.nr. 988585 10

(Underskrift og navn med store bokstaver og pers.nr)

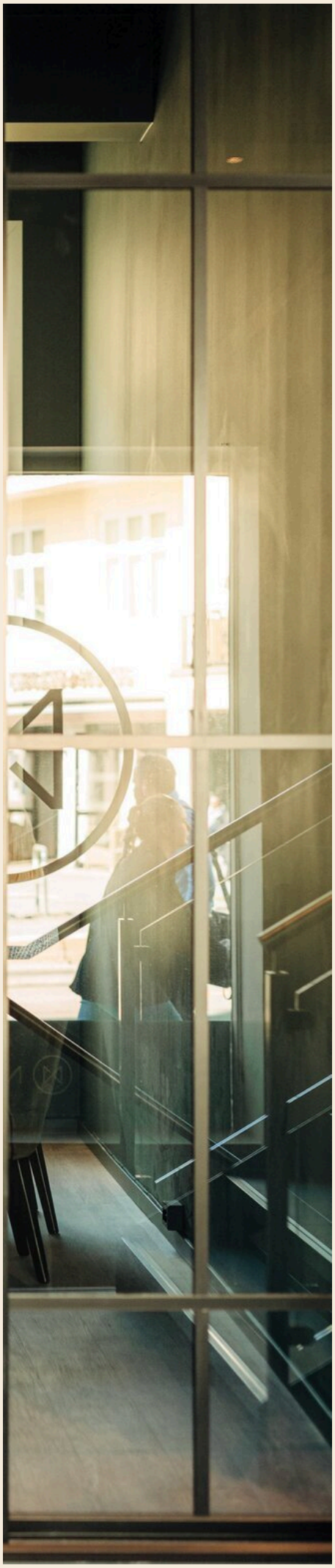
ARILD STRØM
FOR WESSEL STUDIO AS.
Org. nr. 989 980 041

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0250/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ 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)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

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