

Wessels gate 3A



Velkommen til

Wessels gate 3A



Salgsoppgaven produsert 2. oktober 2023

St. Hanshaugen v/Pilestredet Park

Stor og tiltalende 3(4)-roms leilighet med oppusset bad 2023 - Kjøkken 2011 - Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	7 700 000,-
Fellesgjeld	10 892,-
Omkostninger	194 100,-
Totalpris	7 904 992,-
Fellesutgifter	3 768,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	102 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1869
Tomt	500.3 kvm, eiet
Megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Wessels gate 3A, en lys, klassisk og romslig leilighet med sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen/Fredensborg. Her bor man perfekt til i byggets 4. etasje med store vindusflater, generøs takhøyde, klassiske detaljer og nyoppusset bad 2023.

Høydepunkter:

- Romslig leilighet med mulighet for 3 soverom.
- Pent kjøkken med god plass til spisebord.
- Generøs takhøyde på 2.82 m
- Store vinduer som gir rikelig med naturlig lys.
- Romslig oppusset bad 2023 med dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
- Egen vasknisje bak kjøkkenet
- Peisovn(ikke tilkoblet)
- Perfekt beliggenhet med St. Hanshaugen, Pilestredet Park og Sentrum rett utenfor døren

Arealer og innhold

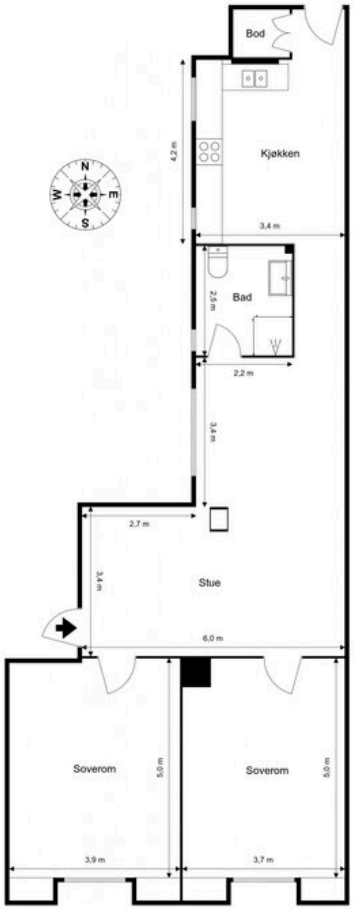
BRA-i:	96 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	102 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
Total BRA: 96 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Wessels gate 3A
4. Etasje

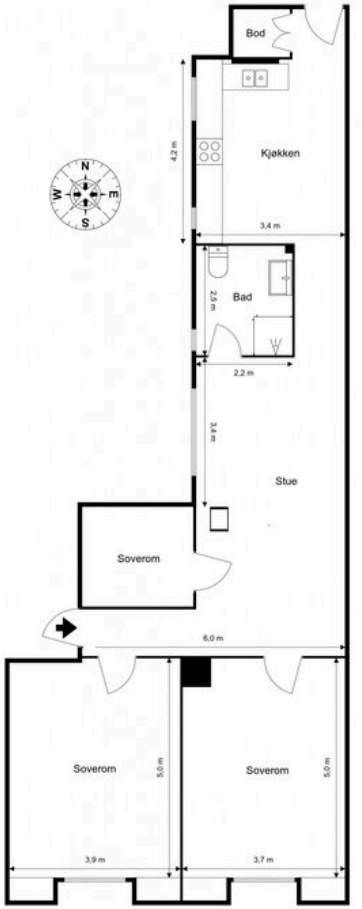


FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Plantegning

Wessels gate 3A
4. Etasje



FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Alternativ plantegning




















SENTRUM
SERVICE A/S

Informasjon

Wessels gate 3A

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
8-0306/23

Adresse
Wessels gate 3A 0165 OSLO

Matrikkel
Gnr 208, bnr 804, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ulrik Badertscher

Kjøpesum og omkostninger
7 700 000,- (Prisantydning)
10 892,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 710 892,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
192 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
194 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 904 992,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 917 692,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 3 768,-

Felleskostnader inkluderer
Trappevask, gårdsforsikring, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Sameiet har en kollektiv bredbånd 50 avtale med Telia.

Objekttype
Selveierleilighet

Navn sameiet og organisasjonsnummer
Sameiet Wessels gate 3
Org. nr: 975466817

Om sameiet
Sameiet Wessels Gate 3. Organisasjonsnummer: 975466817.

- Sameiet består av 13 seksjoner

Vedlikeholdshistorikk:

2022: Rehabilitering av bakgård og fasader. Arbeid ferdig utført 2023.

Årsmøte 2024 vedtok å tillate at seksjon 12 omreguleres fra næring til bolig.

Areal
P-rom: 93 kvm, BRA: 102 kvm

Antall soverom
2

Antall bad
1

Byggeår
1869

Etasje
4

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lagsglass, ett vindu på kjøkken med 1-lags glass og ukjent takvindu i stuen.

Energimerking
ukjent - ukjent

Ytterligere informasjon om energiklasse
Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G (laveste klassifisering).

Innhold
Stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

Utover ovennevnte areal er det en kjellerbod på ca 6 m^2 med takhøyde på 2,0 m hvor det også er ett lite innhukk på 1 m^2 som ikke har tilstrekkelig høyde. Loftsbod med gulvflate på ca 5 m^2 med skråtak hvor høyeste høyden er 3,8 m. Enkelte rom har noe skrående takhøyde så høydene kan variere. Stue: Skråtak på 1,19-2,82 m. Kjøkken: Takhøyde på 2,88 m. Bad: Takhøyde på 2,65 m. Soverom 1: Takhøyde på 2,83 m. Soverom 2: Takhøyde på 2,79 m.

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

Standard
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Sikringsskap.

Kjøkken: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.

Bad: Belegg på gulv, og belegg og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Tapwell.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bygningsdeler med TG3:
Vinduer og dører:
Oppsummering: Det blir påvist sprekk i vindusglass på 1-lags vinduet på kjøkkenet. Samtlige vinduer subber i karm, enkelte lar seg ikke åpne. Det er råteskade i vinduet på soverommene. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Utskifting av vinduer med råte skade må påregnes. Justering og overflatebehandling av resterende vinduer anbefales.
Utbedringskostnader: Baserer seg på utskifting av vinduene på soverommene siden det er disse som har råteskade.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering: Det registreres stedvis knirk. Eier opplyser at det er skruehull i parketten under det teppet der du kom inn, det var et rom der så det er noen små hull. Ved enkel nivellering på stuen registreres det et høydeavvik på ca. 60 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 80 mm. Ved enkel nivellering på kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 42 mm. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2:
Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Enkelte estetiske skader i fronter. Det er ikke montert sensor med automatisk vannstopperventil for innebygde vannistallasjoner. Det registreres en løs gulvflis ved kjøleskapet og flere sprelte flisefuger. Det anbefales å montere automatisk vannstopperventil under vaskemaskin og oppvaskmaskinen. Utbedringer av løs flis og flisefuger. Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp og stekovn. kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.
Oppsummering av avtrekk: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør:
Oppsummering: Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2011. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte hele avløpsanlegget.

Vannledninger:
Oppsummering: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2011. Fordelerskap er plassert på bad på baksiden av servanten, fordelerskapet er kun for installasjoner på bad.

Deler av innvendige vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hele vannledningsnettet bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk:
Oppsummering: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en
kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil. Det bør også monteres automatisk vannstoppventil med sensor rundt berederen.

Ventilasjon:
Oppsummering: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Neste gang vinduer byttes bør det være med spalteventil.

Våtrom:
Oppsummering av overflater: Dør er plassert i våtsone. Dørblad er ikke malt i bunn og lister er ikke fuget i bunn mot gulv. Dørblad bør males i bunn og lister bør fuger i bunn.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Veggmembran har ukjent alder, gulvmembran er fra 2023. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til drensrør fra vannfordelerskapet. Det anbefales og prøve å få laget tett gjennomgang der drenshull går i vegg.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Vis ikke dette finnes anbefales det å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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

Beskrivelse av nærområdet

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

Gangavstand til St.Olavs plass med et rikt utvalg av fasiliteter som blant annet, apotek, dagligvarehandel og restauranter. Coop Extra Pilestredet Park ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Baker Hansen, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS

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

Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med bla. busser som tar deg nærmest dit du ønsker i Oslo, samt trikk på Grünerløkka og sentrum. OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5-10 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også Veterinærhøyskolen og tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger også kort unna leiligheten.

Tomtestørrelse

500.3 kvm

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Adgang til utleie

Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets godkjennelse som må innhentes på forhånd og minst 14 - fjorten - dager før leietager skal flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld: Kr 10 892,-
Andel fellesgjeld pr. dato: 31.12.2024
Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet Wessels Gate 3 har ingen lån per 07.03.2025.

Dyrehold

Før man går til anskaffelse av dyr som kan tenkes å forårsake ulempe, skal styrets godkjenning foreligge. Hundens avføring skal fjernes av hundeeieren. Hunden skal alltid holdes i bånd på sameiets eiendom.

Andel fellesformue

Kr 35 401,-

Andel felles formue per dato
31.12.2024

Eiendomsskatt
Kr 3 061,-

Eiendomsskatt år
2023

Informasjon eiendomsskatt
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 793 021,-

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 6 454 876,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2021

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 82836999

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fornyelsesområde (boliger), spesialområde bevaring. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som vernet etter PBL.

Offentlige planer:
Saksnummer 202210910: Zetlitz' gate 3 B - Utbygging av loft. Status: Rammetillatelse gitt.

Saksnummer 202308623: Wessels gate 6 A - Ombygging og oppdeling. Status: Tillatelse gitt.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ferdigattest brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1902, samt ekspedisjonsdokument for loftsinnredning datert 1902 for eiendommen. Dokumentene følger vedlagt.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/208/804/10:
16.05.1958 - Dokumentnr: 301272 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:804
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1985 - Dokumentnr: 21568 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1239
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

04.12.1989 - Dokumentnr: 84885 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1989 - Dokumentnr: 92444 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:19
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: Gnr.208 Bnr.765.
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1996 - Dokumentnr: 57969 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:842 Snr:15
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir.for
etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning/utbedring
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9661 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:764 Snr:4
Bruksrett til gårdsrom.
Uebebygget areal tillates ikke brukt til park.eller lagring.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for
Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2003 - Dokumentnr: 29430 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:841
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med
kommunale krav til bostandard/ utbedringsstandard
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktør
for Eiendoms- og Byfornyelsesetaten

03.06.2003 - Dokumentnr: 33078 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:765 Snr:19
bestemmelse om uteareale
bestemmelse om parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved
direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2003 - Dokumentnr: 58402 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:802 Snr:9
Bestemmelse om benyttelse
rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Eiendoms-
og byfornyelsesetat
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2003 - Dokumentnr: 59003 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254
Bruk av gårdsrom
Med flere bestemmelser
Krav om utbedring
Vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v direktøren
for Eiendoms og byfornyelsesetaten

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Vilkår for styregodkjennelse

Bare fysiske personer kan eie seksjoner av eiendommen, og ingen kan eie mer enn to seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie disse ut til sine ansatte.

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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. 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.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

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 overtakelsen.

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.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp og stekovn.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt. Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,75 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 7 500,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

Saksbehandler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Wessels gate 3A

Wessels gate 3A
0165 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 18
Areal (BRA): 96 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	11	2	0

Supertakst
GNR: 208 BNR: 804 SNR: 10

Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Wessels gate 3A
0165 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/9121

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på 1-lags vinduet på kjøkkenet. Samtlige vinduer subber i karm, enkelte lar seg ikke åpne. Det er råteskade i vinduet på soverommene. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Utskifting av vinduer med råte skade må påregnes. Justering og overflatebehandling av resterende vinduer anbefales.

Utbedringskostnader Baserer seg på utskifting av vinduene på soverommene siden det er disse som har råteskade.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Eier opplyser at det er skruehull i parketten under det teppet der du kom inn, det var et rom der så det er noen små hull.

Ved enkel nivellering på stuen registreres det et høydeavvik på ca. 60 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 80 mm.
Ved enkel nivellering på kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 42 mm.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Enkelte estetiske skader i fronter. Det er ikke montert sensor med automatisk vannstopperventil for innebygde vannistallasjoner. Det registreres en løs gulvflis ved kjøleskapet og flere sprelte flisefuger.

Det anbefales å montere automatisk vannstopperventil under vaskemaskin og oppvaskmaskinen. Utbedringer av løs flis og flisefuger.

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn . kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.

Oppsummering av avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2011.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte hele avløpsanlegget.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2011.

Fordelerskap er plassert på bad på baksiden av servanten, fordelerskapet er kun for installasjoner på bad.

Deler av innvendige vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hele vannledningsnettet bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det er felles stoppekran i kjeller.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Det bør også monteres automatisk vannstoppventil med sensor rundt berederen.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Neste gang vinduer byttes bør det være med spalteventil.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Dør er plassert i våtsone. Dørblad er ikke malt i bunn og lister er ikke fuget i bunn mot gulv.

Dørblad bør males i bunn og lister bør fuger i bunn.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Veggmembran har ukjent alder, gulvmembran er fra 2023. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til drensrør fra vannfordelerskapet.

Det anbefales og prøve å få laget tett gjennomgang der drenshull går i vegg.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Vis ikke dette finnes anbefales det å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2025

Rapportdato
10.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ulrik Badertscher**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett taksering AS**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Wessels gate 3A, 0165 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	208	Bruksnr:	804	Festenr:	
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0402		

Byggeår: **18**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lagsglass, ett vindu på kjøkken med 1-lags glass og ukjent takvindu i stuen.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	96	93	3	Stue, kjøkken, bad, 2 soverom.	Bod.
Totalt	**96**	**93**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Utover ovennevnte areal er det en kjellerbod på ca 6 m² med takhøyde på 2,0 m hvor det også er ett lite innhukk på 1 m² som ikke har tilstrekkelig høyde. Loftsbod med gulvflate på ca 5 m² med skråtak hvor høyeste høyden er 3,8 m.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-3

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass, 1-lags på det ene vindue på kjøkkenet og ukjent takvindu i stuen.
Innerdører i hvit malt utførelse med 4-felt.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/30dB og dør i baktrapp med ukjent klassifisering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer med 3-lags glass fra 1983, resterende er ukjent.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Det blir påvist sprekk i vindusglass på 1-lags vinduet på kjøkkenet. Samtlige vinduer subber i karm, enkelte lar seg ikke åpne. Det er råteskade i vinduet på soverommene. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Utskifting av vinduer med råte skade må påregnes. Justering og overflatebehandling av resterende vinduer anbefales.

Utbedringskostnader Baserer seg på utskifting av vinduene på soverommene siden det er disse som har råteskade.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Det anbefales å forhøre seg med styret angående vedlikehold eller eventuelle andre arbeider som har foregått på loftet/taket.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres stedvis knirk.

Eier opplyser at det er skruehull i parketten under det teppet der du kom inn, det var et rom der så det er noen små hull.

Ved enkel nivellering på stuen registreres det et høydeavvik på ca. 60 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 80 mm.
Ved enkel nivellering på kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 42 mm.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Enkelte estetiske skader i fronter. Det er ikke montert sensor med automatisk vannstopperventil for innebygde vannistallasjoner. Det registreres en løs gulvflis ved kjøleskapet og flere sprelte flisefuger.

Det anbefales å montere automatisk vannstopperventil under vaskemaskin og oppvaskmaskinen. Utbedringer av løs flis og flisefuger.

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn . kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Enkelte rom har noe skrående takhøyde så høydene kan variere.
Stue: Skråtak på 1,19-2,82 m.
Kjøkken: Takhøyde på 2,88 m.
Bad: Takhøyde på 2,65 m.
Soverom 1: Takhøyde på 2,83 m.
Soverom 2: Takhøyde på 2,79 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2011.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2011.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte hele avløpsanlegget.

6.8 Vannledninger — TG-2

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2011.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2011.

Fordelerskap er plassert på bad på baksiden av servanten, fordelerskapet er kun for installasjoner på bad.

Deler av innvendige vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hele vannledningsnettet bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det er felles stoppekran i kjeller.

6.9 Elektrisk — TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert etter byggeår men ukjent årstall og omfang.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder TG-2

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Det bør også monteres automatisk vannstoppventil med sensor rundt berederen.

6.11 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Neste gang vinduer byttes bør det være med spalteventil.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Microsement på gulv, og microsement og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble rehabilitert med ny membran på gulv, microsement på gulv, malt vegger og flislagtvegg i dusjsone. 2023

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Dør er plassert i våtsone. Dørblad er ikke malt i bunn og lister er ikke fuget i bunn mot gulv. Dørblad bør males i bunn og lister bør fuger i bunn.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Veggmembran har ukjent alder, gulvmembran er fra 2023. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til drensrør fra vannfordelerskapet. Det anbefales og prøve å få laget tett gjennomgang der drenshull går i vegg.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Tapwell.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes. Vis ikke dette finnes anbefales det å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 49 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er dokumentasjon for gulv membran men ikke for veggmembran.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Badertscher, Ulrik	9578-5997-4-693994	2025-03-14 10:24:43

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
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0306/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wessels gate 3A, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ulrik Badertscher

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. november 2012

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: 800591
Forsikret i: Storebrand

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: Bad og membran kom og la membran og mikrosement på gulv og i dusjhjørnet. Arbeidet ble gjort i august 2023

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

Eventuell kommentar: Det er ny membran

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

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: Hele indre fasade på bygg ble total renovert om jeg ikke husker feil, de fikset hvert fall alt på indre fasade. Det har også blitt fikset noe på taket i området rundt en pipe Jeg er usikker på hvem som gjorde det men det vet sameiet.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg husker ikke, det er lenge siden

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert sprinkelanlegg i 2012-2013

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Naboen under sa at det hadde vert lekkasje ned så kom det en fra forsikringsselskapet og sa at jeg ikke kunne dusje på gulv fordi han trodde det var fra meg. Så måtte jeg pusse på badet og legge ny membran men når takstmannen kom sa han at det ikke hadde vert noe lekkasje.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja var sprekker på indrebakgård men det er nå fikset

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?

Ja

Beskriv: Litt skjevhet i gulv i stue

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

Nei

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

Nei

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

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?
Nei

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? Det var en takstmann der i 2024 og i 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0306/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Badertscher, Ulrik	**2025-03-14**

Identifikasjon

bankID Badertscher, Ulrik

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

NORIAN

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364 OSLO

Deres ref.: 8-0306/23
Vår ref.: 024-1-10/8646
Dato: 06.03.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Wessels Gate 3.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Wessels Gate 3**
Organisasjonsnummer:	975466817
Gårds- og bruksnummer:	208 / 804
Seksjons-/andelsnummer:	10
Adresse:	Wessels gate 3 A, 0165 OSLO
Eier/medeier:	Badertscher, Ulrik

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Dugnad	50,00
Felleskostnader	3 718,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 3 768,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 10 892**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 35 401

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet Wessels Gate 3 har ingen lån per 07.03.2025

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja. Forretningsfører håndterer prosessen med styregodkjenning. Mottatt eierskiftemelding videreformidles styreleder med beskjed om tilbakemelding vedrørende godkjenning av nye eiere
Utleie:	Se vedtekter for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 82836999
Dyrehold:	Vennligst se husordensregler for eventuelle bestemmelser for dyrehold.
Parkering:	Nei
Internett/TV:	Sameiet har en kollektiv bredbånd 50 avtale med Telia
Sikringsordning:	
Vedlikeholdshistorikk:	2022 rehabilitering av bakgård og fasader. Arbeid ferdig utført 2023
Øvrig informasjon:	Seksjonseiere skal løpende melde ifra til styret og Ecit Norian om leietakere, slik at de blir opprettet i portal og får tilgang til dørsystem. Seksjonseiere skal og oppdatere kontaktinformasjon til leietakere løpende i sameiets beboerportal.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 06.03.2025:	kr. 28 187,00

NORIAN

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Bjørn Johansen
Epost:	WesselsGate3@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE



SAMEIET WESSELS GATE 3

TIRSDAG 28. MAI 2024
KL. 17.00

STED:
Norian, Stortingsgata 2

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

NORIAN
a part of ECIT

Til eiere i Sameiet Wessels Gate 3

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 28.05.2024
Tidspunkt: 17.00
Sted: Norian, Stortingsgata 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

   1.3. Registrering av stemmeberettigede

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår en godtgjørelse på kr 35 000 for den gjennomførte styreperioden.
   Styret fordeler honoraret internt.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Grete Myhre	På valg: 2024
Styremedlem	Eli Beate W. Hillesund	På valg: 2024
Styremedlem	Bjørn Johansen	På valg: 2024
Varamedlem	Paul Næss	På valg: 2024

7. **INNKOMNE SAKER**

   7.1. Seksjon 12 – omgjøring fra næring til bolig

   Seksjon 12 ønsker vedtak for å omregistrere seksjon fra næring til bolig.

   7.2. Eventuelt

NORIAN
a part of ECIT

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Sameiet Wessels Gate 3
org. nr. 975466817

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Grete Myhre
Styremedlem	Eli Beate W. Hillesund
Styremedlem	Bjørn Johansen
Varamedlem	Paul Næss

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	WesselsGate3@styremail.no
Postadresse:	Sameiet Wessels Gate 3 c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Wessels Gate 3 C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	82836999

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører.

Det har vært et rolig år i sameiet. Oppussingen av bakgården ser fortsatt veldig bra ut. Vekos (tåkeanlegg mot brann) har hatt sin kontroll og alt er i orden i anlegget.

Anticimex har hatt sine kontroller. Det er noe aktivitet av rotter i kjeller i bygg B. Det er et par hull som må tettes.

Styret har hatt jevnlige formelle møter og uformell kontakt.

Dugnaden ble utsatt. Styreleder er sykemeldt grunnet kneoperasjon.
Ny dato avtales- i den forbindelse skal container bestilles.

Styret i Sameiet Wessels Gate 3

Sameiet Wessels Gate 3
2023

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		1 783 926	2 473 140	628 680	691 548
Andre inntekter		8 400	8 400	8 400	8 400
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 792 326**	**2 481 540**	**637 080**	**699 948**
Lønn og personalkostnader	2	39 935	68 460	39 935	39 935
Renhold		41 448	51 000	54 600	54 600
Kabel-TV/Bredbånd		39 745	36 968	39 600	39 600
Kommunale avgifter		200 162	168 785	194 100	232 300
Strøm og nettleie		22 498	18 295	20 900	20 900
Andre driftskostnader	3	9 721	1 625	1 800	0
Reparasjon og vedlikehold	3	115 713	4 437 500	30 000	30 000
Eksterne tjenester	3	70 555	118 841	72 000	38 400
Serviceavtaler	3	12 949	9 602	10 700	11 300
Forsikringer		91 854	82 775	90 000	96 400
Andre kostnader	3	19 497	32 570	17 000	22 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**664 077**	**5 026 422**	**570 635**	**585 735**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 128 249**	**-2 544 882**	**66 445**	**114 213**
DRIFTSRESULTAT:		**1 128 249**	**-2 544 882**	**66 445**	**114 213**
Finansinntekter		9 360	8 060	0	5 000
Finanskostnader		135 283	68 243	138 072	40 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-125 923**	**-60 183**	**-138 072**	**-35 000**
ÅRSRESULTAT		**1 002 326**	**-2 605 065**	**-71 627**	**79 213**
Resultat		**1 002 326**	**-2 605 065**	**-71 627**	**79 213**
Overført annen egenkapital		**1 002 326**	**-2 605 065**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**1 002 326**	**-2 605 065**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Wessels Gate 3

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Kundefordringer		451 289	244 208
Forskuddsbetalte kostnader		150 696	135 656
Sum fordringer		**601 985**	**379 864**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	855 044	250 797
SUM OMLØPSMIDLER		1 457 029	630 661
SUM EIENDELER		**1 457 029**	**630 661**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-835 724	-1 838 050
Sum opptjent egenkapital		-835 724	-1 838 050
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-835 724**	**-1 838 050**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 084 393	2 141 318
Sum annen langsiktig gjeld		**2 084 393**	**2 141 318**
Leverandørgjeld		163 491	201 417
Annen kortsiktig gjeld		44 870	125 976
Sum kortsiktig gjeld		**208 361**	**327 393**
SUM GJELD		**2 292 753**	**2 468 711**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 457 029**	**630 661**

OSLO,
Sameiet Wessels Gate 3

Grete Myhre	Bjørn Johansen	Eli Beate Winsnes Hillesund
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

Sameiet Wessels Gate 3

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**303 268**	**767 016**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	1 002 326	-2 605 065
Endring langsiktige lån	-56 925	2 141 318
B. Årets endring i disponible midler	**945 400**	**-463 748**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**1 248 669**	**303 268**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	601 985	379 864
Kontanter og Bank	855 044	250 797
Omløpsmidler	**1 457 029**	**630 661**
Kortsiktig gjeld	-208 361	-327 393
Disponible midler	**1 248 669**	**303 268**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	633 924
Fakturert ekstrainnbetalinger	1 150 002
Andre inntekter	8 400
Sum driftsinntekter	**1 792 326**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	35 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	8 460
Sum lønnskostnader	**39 935**	**68 460**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2023
Andre driftskostnader eiendom	
Forbedringer i bakgård	9 097
Systemnøkkel	624
Sum andre driftskostnader	**9 721**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	
Touchcom - dørtelefoni	51 249
Malercompagniet	62 500
Maling	1 964
Sum reparasjon og vedlikehold	**115 713**

Eksterne tjenester

	2023
Andre konsulenthonorarer	6 719
Forretningsførsel og regnskap	58 991
Ligningsoppgaver	2 625
Annen fremmed tjeneste	2 220
Sum eksterne tjenester	**70 555**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	5 488
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	4 770
Heis serviceavtale	2 691
Sum serviceavtaler	**12 949**

Andre kostnader

	2023
Lisens og systemkostnader	4 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	7 876
Bank- og kortgebyrer	2 331
Annen kostnad	4 790
Sum andre kostnader	**19 497**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	855 044
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**855 044**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Negativ Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-1 838 050
Årsresultat	1 002 326
Saldo 31.12.	**-835 724**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet har finansiert vedlikehold ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne – opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	2 157 000
Restlån per 01.01.	2 141 318
Nedbetalt i år	56 925
Restsaldo per 31.12.	**2 084 393**

Låntype: Annuitetslån
Innfrielse: 2042
Renter: 7,15

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 2 084 393,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 1 822 303,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Protokoll for ordinært årsmøte 2024
i Sameiet Wessels Gate 3 org.nr. 975466817

Møtedato:	tirsdag, 28. mai 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Norian, og teams
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Bjørn Johansen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
7 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 7 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2024
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 4133c4c1-3ba1-403f-8bc3-7574d9fefc5b

5. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 35 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Grete Myhre	På valg: 2024
Styremedlem	Eli Beate W. Hillesund	På valg: 2024
Styremedlem	Bjørn Johansen	På valg: 2024
Varamedlem	Paul Næss	På valg: 2024

Valg:
Til valg som styreleder stilte Bjørn Johansen.
Bjørn Johansen ble valgt som styreleder.

Til valg som styremedlem stilte Nedelec Tanguy og Eli Hellesund.
Nedelec Tanguy og Eli Hellesund ble valgt som styremedlemmer.

Til valg som varamedlem stilte Paul Næss og Anita Borch
Paul Næss og Anita Borch ble valgt som varamedlemmer.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bjørn Johansen	På valg: 2025
Styremedlem:	Nedelec Tanguy	På valg: 2025
Styremedlem:	Eli Hellesund	På valg: 2025
Varamedlem:	Paul Næss	På valg: 2025
Varamedlem:	Anita Borch	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

Document ID: 4133c4c1-3ba1-403f-8bc3-7574d9fefc5b

7. Innkomne saker

7.1. Seksjon 12 – omgjøring fra næring til bolig

Seksjon 12 ønsker vedtak for å omregistrere sin seksjon fra næring til bolig.

Forslag til vedtak: Seksjon 12 omreguleres fra næring til bolig.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

7.2. Eventuelt

Styret informerte om at røyking ikke skal forekomme i bakgården.
Styret har fjernet tagging på fasaden, og det er ønskelig med dag for å kaste søppel i sameiet med mulighet for å leie inn en Isekk.

Møtet ble avsluttet klokken 18.00. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Lars Henrik Moberg	Navn: Bjørn Johansen

Document ID: 4133c4c1-3ba1-403f-8bc3-7574d9fefc5b

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 4133c4c1-3ba1-403f-8bc3-7574d9fefc5b

2024-05-31 06:31:42 UTC+00:00
Lars Henrik Moberg

bankID

NO BankID - 2d152d6a-ec50-4db2-8cd5-5b64a61da413

2024-05-31 06:32:42 UTC+00:00
Bjørn Johansen

bankID

NO BankID - a0ef6942-3e1d-4631-b8c2-7ec512ff84c0

Document ID: 4133c4c1-3ba1-403f-8cc3-7574d9fe6c5b

VEDTEKTER
FOR SAMEIET WESSELS GATE 3
Revidert 8. mai 1987

§1

Boligsameiets nav er Sameiet Wessels gate 3.
Sameiet består av 13 seksjoner av eiendommen gnr. 208, bnr. 804 i Oslo (Aker) i henhold til oppdelingsbegjæring datert 12/3-85, tinglyst 18/4-85.

§2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:
- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiemøtet, jfr. §9.

§3

Sameier overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Seksjonen omfatter leiligheten angitt med nummer og som han har eksklusiv bruksrett til.

§4

Bare fysiske personer kan eie seksjoner av eiendommen, og ingen kan eie mer enn to seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie disse ut til sine ansatte.

§5

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten. Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets godkjennelse som må innhentes på forhånd og minst 14 - fjorten - dager før leietager skal flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.
Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr fraflytting/overtagelsestidspunkt.

§6

Styrets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år i april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senes 21 dager før møtet. For at forslag som er nevnt i §9 annet og tredje ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§7

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter, med minst 3 - tre - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For §5 gjelder for øvrig tilsvarende.

§8

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§9

På ordinært sameiermøte skal behandles:
1 Årsberetning fra styret
2 Godkjennelse av årsregnskapet, herunder budsjett for inneværende år.
3 Valg av styre med vararepresentanter.
4 Valg av revisor.
5 Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.
Det kreves 2/3 flertall i forhold til de avgitte stemmer til vedtak om:
1 Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2 Endring i vedtektene.

§10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet som rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer med 2 varamenn hvorav styrets formann velges særskilt.
Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
Protokoll fra styremøtene sendes samtlige sameiere for godkjenning med 1 ukes ankefrist.
Styremøtet ledes av styrets formann, evt. av valgt møteleder i dennes fravær.

§12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, samt sørger for en tilstrekkelig vaktmesterordning; gir instrukser, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller inne forpliktelser.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett medlem i fellesskap.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig.

§13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.
Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.
Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene innen 14 dager etter påkrav, ansees som vesentlig mislighold. Sameierstyret skal sørge for at det avsettes penger til vedlikehold/oppussing. Dette skal utgjøre et tillegg på 25% til den vanlige husleien.

§17

For øvrig kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET WESSELS GATE 3

Innhold:

1 Generelle bestemmelser
1.1 Ansvar og plikter

2 Fellesanlegg og fellesrom
2.1 Bruken av fellesanleggene
2.2 Brannfare
2.3 Bortsetting av utstyr m.v.
2.4 Låsing av ytterdør
2.5 Forandring av fasader m.v.
2.6 Fellesforbruk.

3 Ro og orden
3.1Bruk av leiligheten
3.2 Lufting
3.3 Vannkraner, lekkasje m.v.
3.4 Farlig lek
3.5 Ro i leiligheten
3.6 Klage på bråk

4 Renhold
4.1 Fellesrom mv..
4.2 Vegg- og skadedyr, råteskader.
4.3 Utendørs renhold.

5 Diverse
5.1 Skade, feil eller mangler
5.2 Dyrehold
5.3 Utleie
5.4 Vedlikehold
5.5 Gårdsrommet.

Disse husordensregler skal alle sameiere i sameiet Wessels gate 3 ha sammen med de øvrige dokumenter i sameiet (vedtekter, hundeholdsregler og vaktmesterinstruks).

Ny sameiere vil få dokumentene levert fra sameiets forretningsfører, og man plikter å ta vare på disse.

1 Generelle bestemmelser

1.1 Ansvar og plikter.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for at sameiets eiendommer er i best mulig stand.

Det er sameierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instrukser som til enhver tid gjelder.

Husordensreglene er vedtatt av Sameiermøtet og gjelder som en del av kjøpekontrakten/leiekontrakten. Reglene er gitt for å oppnå de best mulige forhold for den enkelte.

Husordensreglene gjelder friareal, fellesanlegg/-rom og sameiernes leilighet.

Eventuelle klager på sameierne for brudd på disse husordensregler, eller annen sjenerende opptreden sendes skriftlig til styret.

Grove overtredelser vil kunne gi grunnlag for reaksjon som bl.a. pålegg om fraflytting. Denne reaksjon treffes i samarbeid med advokat.

2 Fellesanlegg og fellesrom

2.1 Fellesboder m.v benyttes av sameierne i samsvar med gjeldende regler. Når kjeller eller loft forlates, skal lys slukkes og ytre dører låses.

2.2 Fyrstikker, bart lys eller annet som kan skape fare for brann eller eksplosjon er forbudt brukt og lagret i kjeller.
Overtredelse kan medføre straffeansvar i henhold til brannforskriftene. Røyking er heller ikke tillatt disse steder.

2.3 Barnevogner, sykler, ski, kjelker m.v skal anbringes i bodene eller på dertil anvist plass.Trapper og kjellerganger m.v. må ikke benyttes som oppbevaringssted for uvedkommende gjenstander eller avfall.

2.4 Ytterdør og kjellerdør i forgård holdes låst hele døgnet. Port til bakgård holdes låst utenom forretningstidene 8.00 - 17.00.

2.5 Ytre montering av skilter, markiser, antenner, flaggstenger, innkledning av balkonger eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasader og lignende, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

2.6 Beboerne må medvirke til en mest mulig økonomisk drift av sameiet. Dette oppnås bl.a. ved å påse at det ikke sløses med elektrisk lys og strøm.

Ro og orden

3.1 Det må ikke foretas bygningsmessige forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til ubehageligheter, fare eller ulemper for beboere og andre.

3.2 Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene og ikke gjennom entrèdør mot trappegang.

3.3 Alle kraner skal skues godt igjen slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC og lignende ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v. , utbedres. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan

også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. , som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, varsles vaktmester/ett av styremedlemmene umiddelbart.

3.4 Fotballsparking, ballslåing eller lek som unødvendig sjenerer naboer eller tilrakker eiendommene, og som kan medføre skade på personer, vinduer, beplantning og lignende, må ikke forekomme.

3.5 Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrom må det ikke foregå aktiviteter som unødig forstyrrer naboene. TV, stereoanlegg eller annet lydfremkallende utstyr må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Den som vil drive musikk- eller sangundervisning må søke styret om tillatelse. Selskapeligheter etter kl. 23.00 må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert.

3.6 Det er ikke tillatt, selv om beboer mener seg sjenert av støy fra annen leilighet, å vise misnøye ved å banke i tak, gulv, rør, radiatorer og lignende Eventuell klage må rettes til den støyende beboer direkte. Klager til styret skjer skriftlig.

Renhold

4.1 Fellesrom og fellesutstyr, trapper, kjellerganger holdes ryddige og rengjøres etter de regler som til enhver tid gjelder. Renslighet og orden må også herske i kjellerbodene. Hvis det søles eller rotes i kjeller, trappeoppgang eller fellesrom, må vedkommende straks gjøre rent etter seg. Trappen skal vaskes en gang pr. uke.

4.2.1 Oppdages veggdyr, fukt eller råteskader og lignende i en leilighet, skal det straks meldes til vaktmester/ett av styremedlemmene. Beboerne plikter staks å sørge for at forskriftsmessig utrydding av skadedyrene/utbedring av råteskader blir utført.

4.2.2 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men heller plukker opp slikt som er hensleng, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Diverse

5.1 Sameieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen forøvrig. Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til vaktmester/gårdsbestyrer.

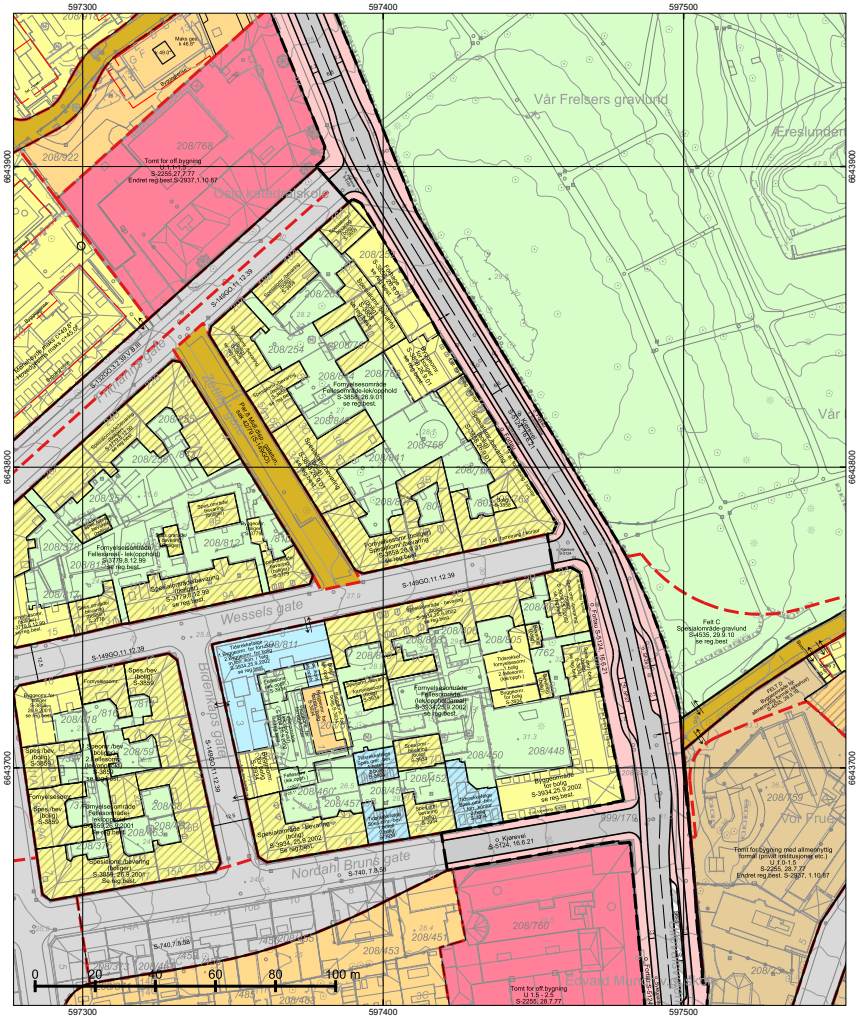
5.2 Før man går til anskaffelse av dyr som kan tenkes å forårsake ulempe, skal styrets godkjenning foreligge. Hundens avføring skal fjernes av hundeeieren. Hunden skal alltid holdes i bånd på sameiets eiendom.

5.3 Styret skal informeres om utleie. Leietaker plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer for sameiet og er ansvarlig overfor disse i likhet med andre beboere i sameiet.

5.4 Sameier plikter å holde leiligheten i forsvarlig stand slik at andre deler av bygningen ikke påføres skade. Ved mistanke om dette har styret rett til å inspisere leiligheten.

5.5 Det skal ikke forekomme parkering av biler, hensetting av tilhengere og lignende på sameiets fellesareal. Det gis tillatelse til inn- og utkjøring ved varetransport og lignende, samt at vask og renhold av bil er tillatt utført i gårdsrommet. Det tas som en selvfølge at gårdsplass gjøres ren/spyles etter bruk. Sykler og mopeder hensettes på anvist plass.

Husordensreglene gjøres gjeldende fra det tidspunkt de er vedtatt av Sameiermøtet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.07.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 313817/ 86474533
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: WESSELS GATE 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/804

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

Se tegnforklaring på eget ark

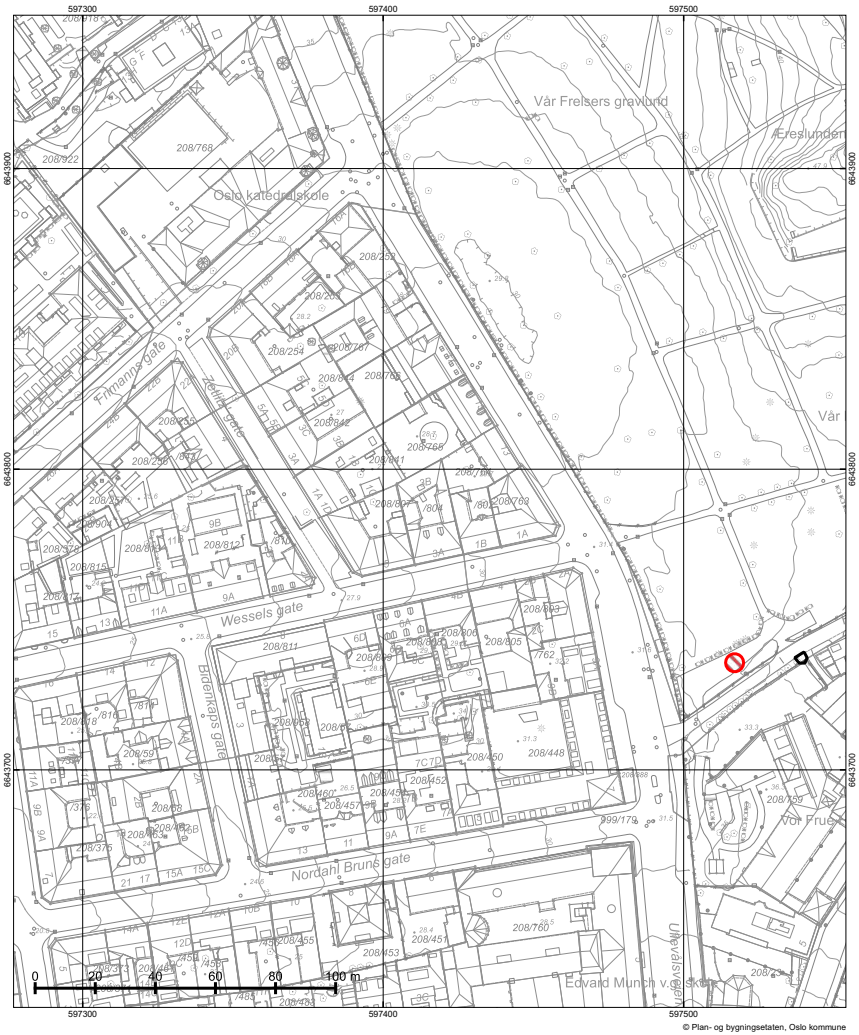
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

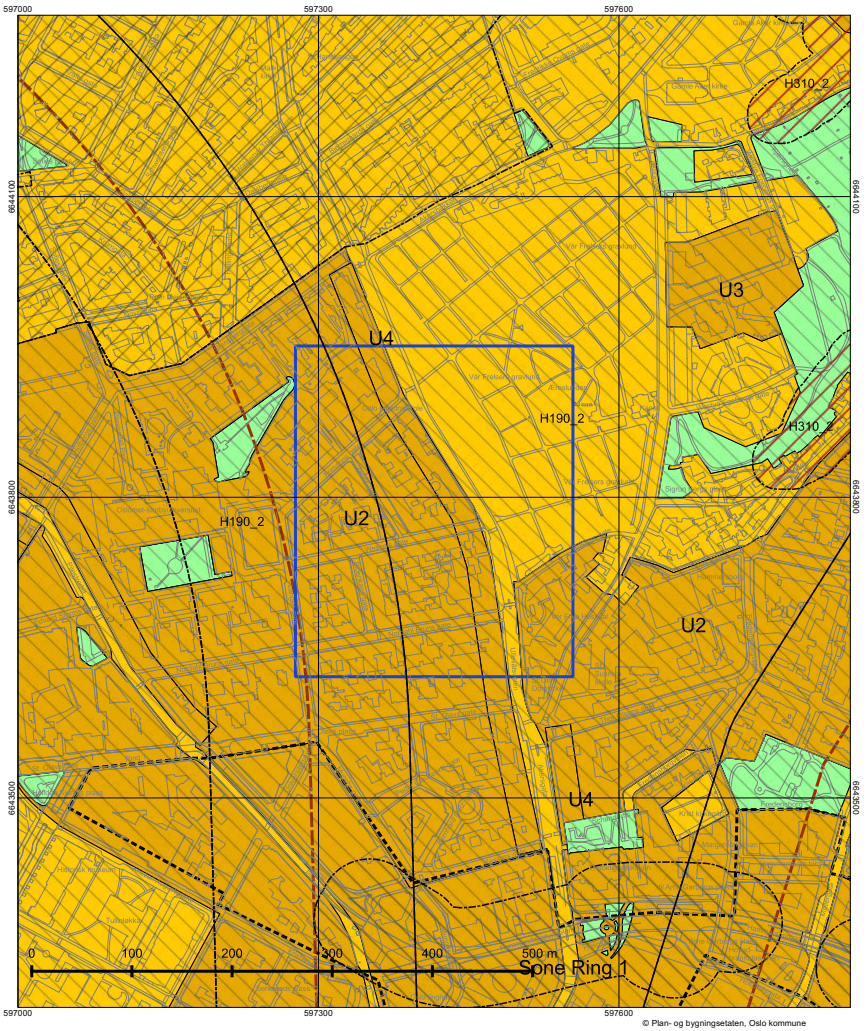
Dato: 05.07.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 313817/ 86474533
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: WESSELS GATE 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/804

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.07.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 313817/86474533
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

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



Wessels gate 3A

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 471 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	495 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	242 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	551 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	409 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	420 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Edvard Munch videregående skol...		2 min
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km

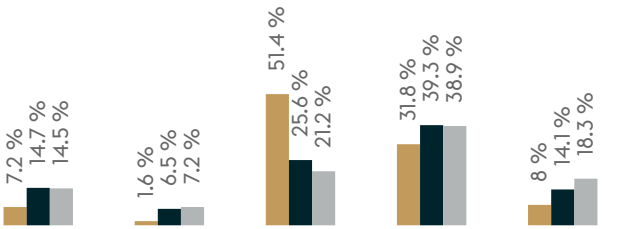
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 33, 37	1 min 0.1 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 7 ulike linjer	11 min 1 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	21 min 1.5 km

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	4 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (0-5 år)	63 barn	5 min 0.4 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Stadion Sunniva	4 min
SiO Athletica Centrum	4 min
Condis Tr.senter Fredensborg	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

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. Gjennom våre nye 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23 33 28 00

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0306/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wessels gate 3A 0165 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 804, snr 10 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no