NORDVIK

# Wessels gate 13

3 soverom | 148 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Wessels gate 13

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 28 | Om boligen |
| 38 | Nabolagsprofil |
| 40 | Vedlegg |
| 47 | Andre vedlegg |
| 107 | Kontaktinfo |
| 110 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 113 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 114 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 20.06.2026









# Nøkkelinformasjon

Lys, topp moderne 5-roms med 3 soverom, 2 stuer og 2 bad. Balkong. Balansert ventilasjon. Peis. Prisbelønt bakgård

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **16 500 000,-** |
| Omkostninger | **413 590,-** |
| Totalpris | **16 913 590,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 065,-** |
| BRA-i | **148 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1880** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Wessels gate 13 - En svært lekker 5-roms selveier på 148 m² beliggende i et stille og attraktivt område på St. Hanshaugen/Meyerløkka. Leiligheten ble omfattende renovert i 2023/2024 og kombinerer moderne løsninger sammen med gårdens bevarte klassiske detaljer. Balkong med kveldssol og utsyn mot den prisbelønte bygårdshagen Meyerhagen. En unik, grønn oase med parkpreg og flotte oppholdsarealer midt i byen.

-Omfattende renovert med bl.a. skjult elektrisk anlegg, rør, vegger, gulv, himling, listverk, kjøkken, -2 bad og overflater
-Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
-Hovedsoverom med walk-in og eget bad
-Fin planløsning med lyse, romslige oppholdsrom og takhøyde på over 3 m
-God oppbevaring i boder på tilsammen 17 m²

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 17 kvm






















SIEMENS
SIEMENS















Romslig walk-in garderobe





Delikat, flislagt bad tilknyttet hovedsoverom





Soverom 3 i tilknytning til entre





Entre med god garderobeplass

Soverom 2



















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0253/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Wessels gate 13, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 815, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**
Camilla Fydrych Sæter
Anders Christian Thømt

**Kjøpesum og omkostninger**
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
426 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 913 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 926 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1880

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 148 kvm. Entre, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken, hovedbad og bad
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Boder
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer to boder målt til:
Bod i trapperom er målt til 2,6 kvm.
Kjellerboden er målt til ca 14 kvm.

**Innhold**
En svært lekker og topp moderne 5-roms selveier på 148 m², beliggende i et stille og attraktivt område på St. Hanshaugen/Meyerløkka. Leiligheten ble omfattende renovert i 2023/2024 med skjult elektrisk anlegg, rør, vegger, gulv, himling, listverk, kjøkken, 2 bad, overflater og oppleves som en moderne bolig med stilrene løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning sikrer et behagelig inneklima året rundt.

Boligen består av 3 soverom og 2 romslige stuer, begge med peis som skaper en varm og lun atmosfære. Kjøkken fra Epoq med svært god skap- og benkeplass. Fra kjøkken er det utgang til balkong med kveldssol og utsyn mot den prisbelønte gårdshagen Meyerhagen. En unik, grønn oase med parkpreg og flotte oppholdsarealer midt i byen.

Leiligheten har 2 flotte bad, hvorav det ene har en smart vaskeromsløsning.

Planløsningen er svært god, med lyse og romslige oppholdsrom samt generøs takhøyde på over 3 meter. Hovedsoverommet har walk-in garderobe og eget bad.

Det er gode oppbevaringsmuligheter med boder på til sammen 17 m². Bod i trapperom er 2,6 m². Kjellerboden er 14 m².

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

**Parkering**
Det er mulig å kjøpe/leie parkeringsplass i nærområdet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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: Støpe baderomsgulv, membran på vegger og gulv, flislegge av vegger og gulv Pål
Nilsen ANS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble bygget opp som helt nye i 2023. Det er brukt smøremembran og
tilhørende strimler og hjørner, duk etc. Pål Nilsen ANS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Støpe baderomsgulv, membran på vegger og gulv, flislegge av vegger og gulv Begge
bad ble bygget opp som helt nye i 2023. Det er brukt smøremembran og tilhørende strimler og hjørner, duk etc. Pål Nilsen ANS

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: Fasade bygg pusset opp høst 2025. Pål Nilsen ANS Utbedring av tak sommer 2025.
TAK OG FASADE v/Roger Wik

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny unerfordeling med jordfeil automater, skjult anlegg med varmekabler 2
bad og gang. Oppvarming panelovner og balansert ventilasjon Traftec AS

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevheter i gulv utbedret i forbindelse med renovering/oppussing i 2023.

**Bygningssakkyndig**
Jonas Haugane

**Byggemåte**
Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Bærende konstruksjoner i mur og tre
- Fasade av pusset og malt mur

Leiligheten ligger i en bygård fra 1880. Ifølge tidligere salgsoppgave ble boligen gjennomgående renovert i 2023/2024 av håndverkere. Boligen fremstår generelt i god teknisk stand med moderne overflater, to nyere bad, nytt kjøkken og oppgraderte tekniske installasjoner.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

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

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

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
To peiser. Varmekabler på badene og i entre. Varmegjenvinning via balansert ventilasjon. Panelovner.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om et forbruk på 15 726 kWh for 2024.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 065,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, tv/internett, medlemskap velforening, styrehonorar, felles strøm, vedlikehold.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter inngår i fellesutgifter

**Velavgift/Dugnad**
Meyerhagen vel. Det avholdes 2 dugnader vår og 2 dugnader høst.

**Eiendomsskatt**
Kr 3 194,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 4 581 401,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 12 973 430,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Telenor

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Wesselsgate 13, orgnr. 918270574

**Om sameiet**
Sameiet består av 6 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det må påregnes dugnader

**Dyrehold**
Husdyrhold er tillatt. Husdyrholdet skal styregodkjennes.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige
Polisenr. 53957102

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 467 kvm (Eiertomt)
Grønn og frodig bakgård, pent opparbeidet med steinlagte gangarealer, plen og diverse beplantninger.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har tilgang til den flotte og anerkjente bakgården Meyerhagen, tilknyttet sameiet gjennom Meyerhagen vel. Dette er en helt spesiell bakgård som oppleves mer som en frodig park enn en tradisjonell bakgård. Hagen er rikt beplantet med store grønne trær og busker som skaper en sjelden grønn oase midt i byen. Her finnes en rekke sittegrupper hvor man kan nyte solen fra morgen til kveld i rolige og skjermede omgivelser. For barn er området ideelt med trygge lekearealer, sandkasser og lekeapparater, samt gode muligheter for sykling og lek. De arkitektonisk utformede sykkelbodene med tilpasset belysning bidrar også til en stemningsfull atmosfære i hagen når kvelden kommer.

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

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

Parker:
Her er er kort vei til mange flotte grøntområder. Idylliske St. Hanshaugparken ligger i umiddelbar nærhet. Her er det treningspark, andedam, mange plasser å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. Parken har sommerservering og en scene for gratiskonserter på de velkjente og populære parkkveldene. Vil man gå en litt lengre tur, innbyr både Slottsparken og Stensparken til utendørs rekreasjon og hygge på varme sommerdager.

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

Det er en rekke matbutikker i nærområdet; 2 Coop butikker i umiddelbar nærhet, Kiwi på st.olavs plass, Coop ultra ved Bislett og Vulkan med mathallen ligger 5 minutter unna.

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

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

**Skoler og barnehager**
Det er flere barnehager innen gangavstand.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse opprinnelig for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring/balkonger datert 24.8.2005, oppføring av bygningstekniske installasjoner datert 2.5.2005, bruksendring kjeller til kontor 15.12.1993 og ferdigattest for innredning av leilighet på loft datert 20.10.1986.

Det foreligger tegninger fra 1982. Det er avikk fra disse tegningene og dagens bruk. Det er etablert kjøkken der det på tegningen er avsatt som kammer, bad der det er avsatt som kjøkken og noen mindre endringer ifm. gang og walk-in garderobe.

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

offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde sentrumsranden og knutepunkter) iht. kommuneplan.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig, bolig med tilhørende anlegg og felles lekeareal iht. reguleringsplan S-3779.

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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/208/815/4:
09.04.1866 - Dokumentnr: 900156 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1989 - Dokumentnr: 59631 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:378
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:810
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:812
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:813
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:817
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra boligdirektøren
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:815
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1989 - Dokumentnr: 78799 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 400000
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1989 - Dokumentnr: 78799 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 160/733
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

25.08.1995 - Dokumentnr: 46050 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:256 Snr:11
vedr. uteareal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, v/direktør
for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1997 - Dokumentnr: 79276 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:5

Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:6
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:7
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:8
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:9
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:10
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:11
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:257 Snr:12
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Med flere bestemmelser
Rett til bruk av uteareal på viss vilkår
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2002 - Dokumentnr: 71284 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:1
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:2
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:3
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:4
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:5
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:6
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:7
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:8
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:9
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:10
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:11
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:12
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:255 Snr:13
Ikke tillatt å parkere eller lagre.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold.
Best.om utbedring.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2002 - Dokumentnr: 71974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:817
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

14.05.2003 - Dokumentnr: 28500 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:378
Bestemmelse om rett til bruk av uteareal
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

22.08.2003 - Dokumentnr: 52396 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:208 Bnr:904
Bestemmelse om gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
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.

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

# Øvrige kjøpsforhold

**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.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 130 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Faktureres selger direkte) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Faktureres selger direkte) kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 235 965,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 20. juni 2026

**Ansvarlig megler**
Ole K. Skretteberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97621203

**Megler 2**
Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

**Meglerforetaket**
Nordvik Frogner
Parkveien 33b

0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Wessels gate 13

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)** | 510 elever, 27 klasser | 6 min 0.5 km |
| **Møllergata skole (1-7 kl.)** | 194 elever, 14 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Ila skole (1-7 kl.)** | 575 elever, 28 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...** | 408 elever, 30 klasser | 12 min 1 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)** | 431 elever, 30 klasser | 24 min 1.9 km |
| **Oslo katedralskole** | 560 elever, 21 klasser | 4 min 0.3 km |
| **Edvard Munch videregående skol...** | | 4 min |

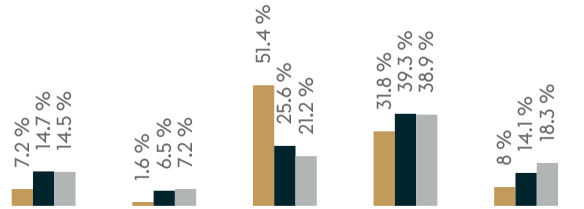
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Nordahl Bruns gate** | Linje 37 | 3 min 0.2 km |
| **Holbergs plass** | Linje 17, 18, 19 | 5 min 0.4 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 11 min 0.9 km |
| **Nationaltheatret** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min 0.9 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 20 min 1.5 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Dr. Brandts barnehage (1-5 år)** | 63 barn | 4 min 0.3 km |
| **Katta barnehage (1-5 år)** | 60 barn | 4 min 0.3 km |
| **Hammersborg barnehage (1-5 år)** | 54 barn | 6 min 0.5 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

## Sport

| | |
|---|---|
| Oslo katedralskole | 4 min |
| Stadion Sunniva | 6 min |
| Treningshuset | 5 min |
| SiO Athletica Centrum | 6 min |

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| CAMILLA FYDRYCH SÆTER | 9578-5999-4-3512266 | 2026-06-20 13:09:59 |
| Anders Christian Thømt | 9578-5992-4-1551631 | 2026-06-20 12:59:47 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0253/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Wessels gate 13, 0165 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Camilla Fydrych Sæter, Anders Christian Thømt

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
27. mars 2026

**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: 53957102
Forsikret i: Gjensidige

## 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:** Støpe baderomsgulv, membran på vegger og gulv, flislegge av vegger og gulv Pål Nilsen ANS

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Begge bad ble bygget opp som helt nye i 2023. Det er brukt smøremembran og tilhørende strimler og hjørner, duk etc. Pål Nilsen ANS

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Støpe baderomsgulv, membran på vegger og gulv, flislegge av vegger og gulv Begge bad ble bygget opp som helt nye i 2023. Det er brukt smøremembran og tilhørende strimler og hjørner, duk etc. Pål Nilsen ANS

---

**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:** Fasade bygg pusset opp høst 2025. Pål Nilsen ANS Utbedring av tak sommer 2025. TAK OG FASADE v/Roger Wik

---

**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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Montert ny unerfordeling med jordfeil automater, skjult anlegg med varmekabler 2 bad og gang. Oppvarming panelovner og balansert ventilasjon Traftec AS

---

**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?**

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

**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?**

Nei

**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:** Skjevheter i gulv utbedret i forbindelse med renovering/oppussing i 2023.

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport 2026

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport 2026

**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: 14-0253/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Anders Christian Thømt** | **2026-06-20** | **CAMILLA FYDRYCH SÆTER** | **2026-06-20** |

Identifikasjon

Anders Christian Thømt

Identifikasjon

CAMILLA FYDRYCH SÆTER

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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Wessels gate 13, 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 815, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 148 m²**



**Befaringsdato:** 10.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1337 **Referansenummer:** XD9812

**Foretak:** HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

## Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.


**Rapportansvarlig**

Jonas Haugane

Uavhengig Takstingeniør

post@hauganetakst.no

970 23 636

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Bærende konstruksjoner i mur og tre
- Fasade av pusset og malt mur

Leiligheten ligger i en bygård fra 1880. Ifølge tidligere salgsoppgave ble boligen gjennomgående renovert i 2023/2024 av håndverkere. Boligen fremstår generelt i god teknisk stand med moderne overflater, to nyere bad, nytt kjøkken og oppgraderte tekniske installasjoner.

Det er registrert kun ett forhold med TG2. Dette gjelder vinduene, som er produsert i 1985 og har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt. Det kan heller ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid.

Begge badene er oppført i 2023/2024 og fremstår med flislagte overflater, plastsluk med synlig membran klemt i klemring, balansert ventilasjon og fremvist dokumentasjon. På grunn av badenes lave alder og dokumenterte utførelse ble det ikke utført hulltaking eller fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkkenet er fra 2024 og har Epoq-innredning med integrerte hvitevarer. Det er installert både Waterguard og komfyrvakt. De tekniske installasjonene fremstår som moderne med rør-i-rør-system, plastavløp, balansert ventilasjon og varmtvannsbereder fra 2024.

Det elektriske anlegget er opplyst å være utført av registrert elektroinstallatør, og det foreligger samsvarserklæring. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved den begrensede visuelle kontrollen. Branntekniske forhold ble også vurdert uten at det ble registrert avvik.

Det foreligger ikke byggetegninger, og disse er derfor ikke kontrollert mot dagens planløsning. Det er heller ikke registrert synlige tegn på avvik knyttet til branncelleinndeling, rømningsveier, dagslysforhold eller takhøyde.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

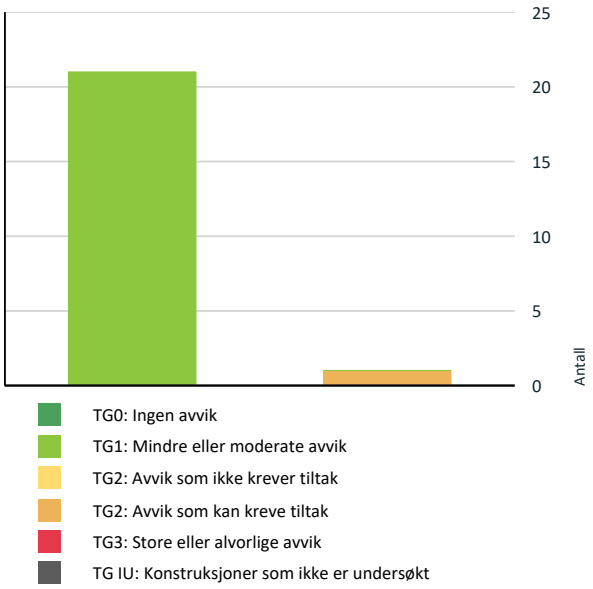
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer**

Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1880

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Modernisering | Ifølge tidligere salgsoppgave er hele boligen renovert i 2023/2024 og arbeidene er utført av håndverkere |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Produsert i 1985

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2007

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Type: Balkong.
Adkomst fra: Kjøkken
Himmelretning: Nord
Konstruksjon: Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 4,4 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0.99 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Parkett og flis
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

## Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

## TG 1 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
To peiser
Varmekabler på badene og i entre
Varmegjenvinning via balansert ventilasjon
Panelovner

Romhøyde:
Det er målt 3,05 meter i stuen

## VÅTROM

### 3. ETASJE > HOVEDBAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er bygget i 2023

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

### 3. ETASJE > HOVEDBAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 3. ETASJE > HOVEDBAD

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: 2024
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

## 3. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 3. ETASJE > HOVEDBAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Balansert ventilasjon
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 3. ETASJE > HOVEDBAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## 3. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er bygget i 2023

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

## 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger: Delvis flislagte vegger
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: 2024
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin
Håndkletørker

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Avtrekk: Balansert ventilasjon
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### 3. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Alder på innredning: 2024
Produsent innredning: Epoq
Integrerte hvitevarer: Kaffemaskin, kombiovn, stekeovn, to kjøle/frysekjap, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er tilkoblet waterquard og komfyrvakt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk: til friskluft
Tilluft: Via balansert ventilasjon

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.
Lekkasjesikring: Waterguard på kjøkkenet og sluk på våtrom

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Type ventilasjon: Balansert
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i himling
Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget var nytt i 2024

Styreenheten for ventilasjonen er plassert på vaskerommet/badet.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: 2024
Strømtilførsel: Fast tilkoblet
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør. Waterguard som lekkasjesikring.
Plassering: i felles trapperomm

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

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

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

**Beskrivelse**

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

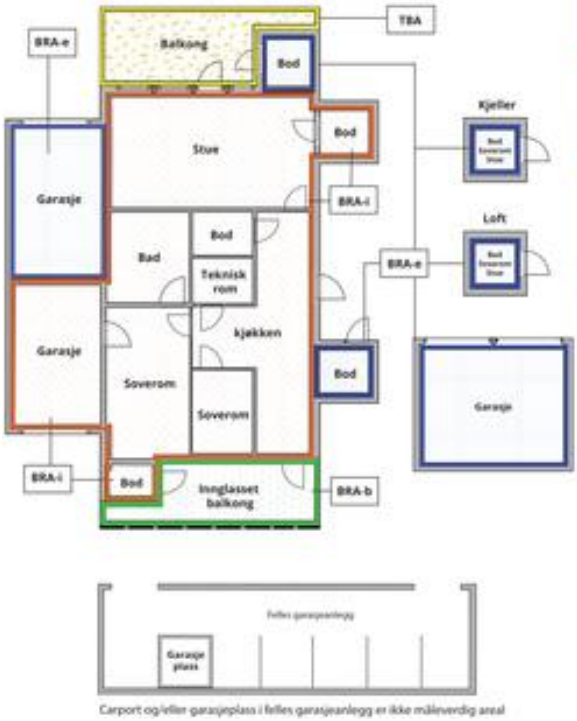
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 148 | 17 | | 165 | 4 |
| **SUM** | **148** | **17** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **165** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré, tre soverom, stue, spisestue, kjøkken, hovedbad, bad | Boder | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer to boder målt til:
Bod i trapperom er målt til 2,6 kvm.
Kjellerboden er målt til ca 14 kvm.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 148 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.6.2026 | Jonas Haugane | Takstingeniør |
| | Anders Christian Thømt | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 208 | 815 | | 4 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Wessels gate 13

**Hjemmelshaver**
Thømt Anders Christian, Sæter Camilla Fydrych

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på

# Forutsetninger

opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

**Referat ordinært sameiermøte i Wessels gate 13.**

Tid: 15. april 2026 kl. 17.00

Sted: Wessels gate 13 (4 etg hos Jan Tore og Lisa)

Tilstede var alle seksjonseierne.

1. Det var ingen innvendinger til innkallingen og Svenn ble valgt til møteleder

2. Utbedringer og vedlikeholdsbehov

    1. Tak – Det ble henvist til fjorårets vurdering fra to av tre fagfolk som var på befaring om at taket godt kan holde noen år til om det blir vedlikeholdt på en god måte. Enighet om å bruke noen i år også for å ta en befaring/vurdering. Jan Tore og Svenn følger opp
    2. Dørløsning inngang – døren vi har i dag er ikke god og det bør undersøkes muligheten for å få på plass en ny løsning. Anders og Marc ble bedt om å undersøke saken og komme tilbake med et forslag til løsning.
    3. Postkasser – behov for nye skilt. De som trenger det kontakter Synøve. Så kan hun bestille opp tilsvarende de andre
    4. Ringeklokker – behov for nye navnelapper. De som trenger det kontakter Marc så vil han ordne tilsvarende det de andre har

3. Felleskostnader og honorarer

Enighet om det ikke er behov for endringer sammenlignet med 2025. Hverken på honorar eller felleskostnader per enhet.

4. Regnskap og budsjett til godkjenning

Utsendt regnskap ble vedtatt.

5. Oppussing 1 etasje – Simen redegjorde for oppussing av leiligheten sin, inklusiv seksjonering. Årsmøtet tok redegjørelsen til orientering.
6. Endring bruk næringsseksjon kjeller – Marc redegjorde for prosessen. Endringen vil ha påvirkning på fasaden mot bakgården og bakgården i seg selv da det må bygges ut rundt vinduene. Marc vil komme tilbake med mer detaljer. Sameierne ble oppfordret til å tenke over hvilken mening de har til en bruksendring slik at Marc får en forutsigbarhet på dette før han setter i gang og bruker mye penger på en eventuell prosess.
7. Valg

Sittende styre ble gjenvalgt

I og med Kim har flyttet trenger vi ny forretningsfører. Marc ble valgt til å ta over den oppgaven. Svenn vil kontakte Kim og avtale overgangen, herunder bankfullmakter, system etc.

8. Eventuelt
    1. Planting i fellesarealet. Synøve orienterte om planer fra styret i Meyerhagen Vel om beplanting i arealer ved WG 13
    2. Begrensning på korttidsutleie. Det ble kort diskutert muligheten for å legge begrensninger på anledningen for korttidsutleie av sine seksjoner. Ingen konklusjon ble trukket men styret vil se nærmere på saken og komme tilbake med et forslag
    3. Enig om å prøve å få til en sosial samling i bakgården i løpet av sommeren. Tentativ timing slutten av juni.

Referat

Svenn/Jan Tore

## SAMEIET WESSELSGT. 13, 0165 OSLO

| RESULTATREGNSKAP: | 2024 | 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|
| **Inntekter:** | | | |
| Fellesinntekter: | 240 000,00 | 240 000,00 | 240 000,00 |
| Kabel TV | 50 400,00 | 50 400,00 | 50 400,00 |
| Renteinntekter: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ekstraord.innbet. | 0,00 | 524 999,00 | 140 000,00 |
| **Sum inntekter:** | **290 400,00** | **815 399,00** | **430 400,00** |
| | | | |
| **Kostnader:** | | | |
| Kommunale avgifter: | 101 424,74 | 109 789,64 | 110 000,00 |
| Forsikring Gjensidige | 61 610,00 | 61 847,00 | 63 000,00 |
| Strøm: | 11 820,35 | 14 835,32 | 15 000,00 |
| Kabel TV | 41 352,00 | 43 776,00 | 45 000,00 |
| Vedl.hold: | 65 474,18 | 560 027,26 | 160 000,00 |
| Faktura, rest for fasade opp. | | 0,00 | |
| Medlemskap Meyerhagen | 12 300,00 | 1 800,00 | 13 000,00 |
| Regskapsføring: | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 |
| Styremedlem honorar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Styreleder honorar | 6 000,00 | 6 000,00 | 6 000,00 |
| Bankkostnader: | 62,00 | 62,00 | 60,00 |
| **Sum kostnader:** | **315 043,27** | **813 137,22** | **427 060,00** |
| | | | |
| **Overskudd/Underskudd:** | **-24 643,27** | **2 261,78** | **3 340,00** |

## BALANSE:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler:** | | | |
| Bankinnskudd: | 6 629,74 | 8 891,52 | 2 231,52 |
| Tilgode fellesinntekter: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Sum eiendeler:** | **6 629,74** | **8 891,52** | **2 231,52** |
| | | | |
| **Gjeld og eierkapital:** | | | |
| Leverandørgjeld | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Forskudd fellesinntekter | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Påløpt trappevask | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Påløpte regnskapskostn.: | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 |
| Påløpte styreleder kostn.: | 6 000,00 | 6 000,00 | 6 000,00 |
| | | | |
| Overskudd: | -24 643,27 | 2 261,78 | 3 340,00 |
| Eierkapital fra ifjor: | 10 273,01 | -14 370,26 | -12 108,48 |
| **Sum gjeld og eierkapital:** | **6 629,74** | **8 891,52** | **12 231,52** |

Oslo, 3. januar 2026

Frich: Holvik: Sundgot

Kiska Agdestein:

Vår ref: 14-0253/26
Oslo, 07.05.2026

**Megleropplysninger på Wessels gate 13 - gnr. 208, bnr. 815, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| **Navn** | **Adresse** | **Fødselsdato** |
|---|---|---|
| Camilla Fydrych Sæter | Pilestredet Park 38, 0176 Oslo | 14.06.1988 |
| Anders Christian Thømt | Wessels gate 13, 0165 Oslo | 15.04.1987 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Navn på | | | | |
| Styreleder | Navn: Svenn Sundgot | Tlf.: 950 66 820 | E-post.: svennsundgot@gmail.com | |
| INFORMASJON OM EIENDOMMEN | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr.: 208 | Bnr.: 815 | Snr.: 4 | Kommune: Oslo |
| Sameiets org.nr: | 918 270 574 | Tomten er ☒ eiet ☐ festet | | |
| Navn på bortfester: | | Festekontrakten utløper: | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | | |
| Foreligger det ferdigattest? | ☐ Ja ☒ Nei | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | ☐ Ja ☒ Nei | |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige nr: 53957102 | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. | | |
| PARKERING OG GARASJE | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | ☐ Ja ☒ Nei | Plassens nummer: | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | ☐ Ja ☒ Nei | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr | |

NORDVIK

nordvikbolig.no

| DYREHOLD | | | |
|---|---|---|---|
| Er dyrehold tillatt? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? | Styregodkjenning |
| **FREMLEIE/GODKJENNELSE** | | | |
| Er fremleie tillatt? | ☒ Ja ☐ Nei | Evt. vilkår for fremleie? | Styre underettes |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | |

| LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | 0 | | | | |
| 2 | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr 0 | | |
| Har sameiet formue? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja: Hva er total formue? Kr | Seksjonens andel formue? Kr |

| FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 5065 | Er det restanse? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, restanse kr | |
| Forfallsdato: | 1. hver mnd | Fellesutgiftene inkluderer: | | | |
| Avregnes fellesutg.? | ☐ Ja ☒ Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | ☐ Ja ☒ Nei | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | | |

| POSTER TIL SKATTEMELDINGEN | | | |
|---|---|---|---|
| Seksjonens renteinntekter kr: | 0 | Seksjonens renteutgifter kr: | 0 |

| GEBYR | | | |
|---|---|---|---|
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: |

| ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER |
| --- |
| Skriv her: |

Oslo 16/6/26
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post o.skretteberg@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

**Faktura kan sendes til:**

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Ole K. Skretteberg
Eiendomsmegler MNEF
+47 976 21 203 / o.skretteberg@nordvikbolig.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET WESSELSGATE 13

**Gnr. 208 Bnr. 815 i Oslo kommune**

Vedtatt i sameiermøte
den 7.mars 2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Wessels gate 13 og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 208, Bnr. 815 i Oslo Kommune.

Sameiet består av seks boligseksjoner (inkl. én næringsseksjon) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13. november 1989.

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med reg.nr .....

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

**2.1**

For hver eierseksjon er det i oppdelingsbegjæringen fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte bruksenhetens areal. Fire av bruksenhetene skal benyttes til beboelse. Kjellerseksjonen er en næringsseksjon og skal ikke benyttes til beboelse.

- Seksjon i kjeller har innvendig bod.
- Seksjon i 1. etg. har to nettingboder i kjeller
- Seksjon i 2. etg. har bod i baktrapp.
- Seksjon i 3. etg. har bod i kjeller (sørøstlig hjørnebod) og bod i baktrapp.
- Seksjon på loft har egen bod i kjeller (nordøstlig hjørnebod).

Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

**2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

## 2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

*2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer*

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

*2. 3. 2 Husdyrhold*[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

# 3. VEDLIKEHOLD

## 3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, balkonger, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

**3. 2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

## 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hvert kvartal betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

## 5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 6. SAMEIERMØTET

**6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**6. 2 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

**6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett for påfølgende år.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 7. STYRET

**7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av minst to medlemmer inkl. styreleder. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

**7. 2 Styrets oppgaver og myndighet**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**7. 3 Styremøter**
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## 12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

## 15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det kreves ikke at regnskapet er revidert men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet skal regnskapet revideres av en person valgt av sameiemøtet.

## 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Wessels gate 13, 0165 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**19.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-314130** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80485441** |
| Gårdsnummer<br>**208** | Bruksnummer<br>**815** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1866** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**148,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**148,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**224,54 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**224,54 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**35 029 kWh** |




# Wessels gate 13, 0165 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Wessels gate 13, 0165 OSLO

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 10: Montering tetningslister

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

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

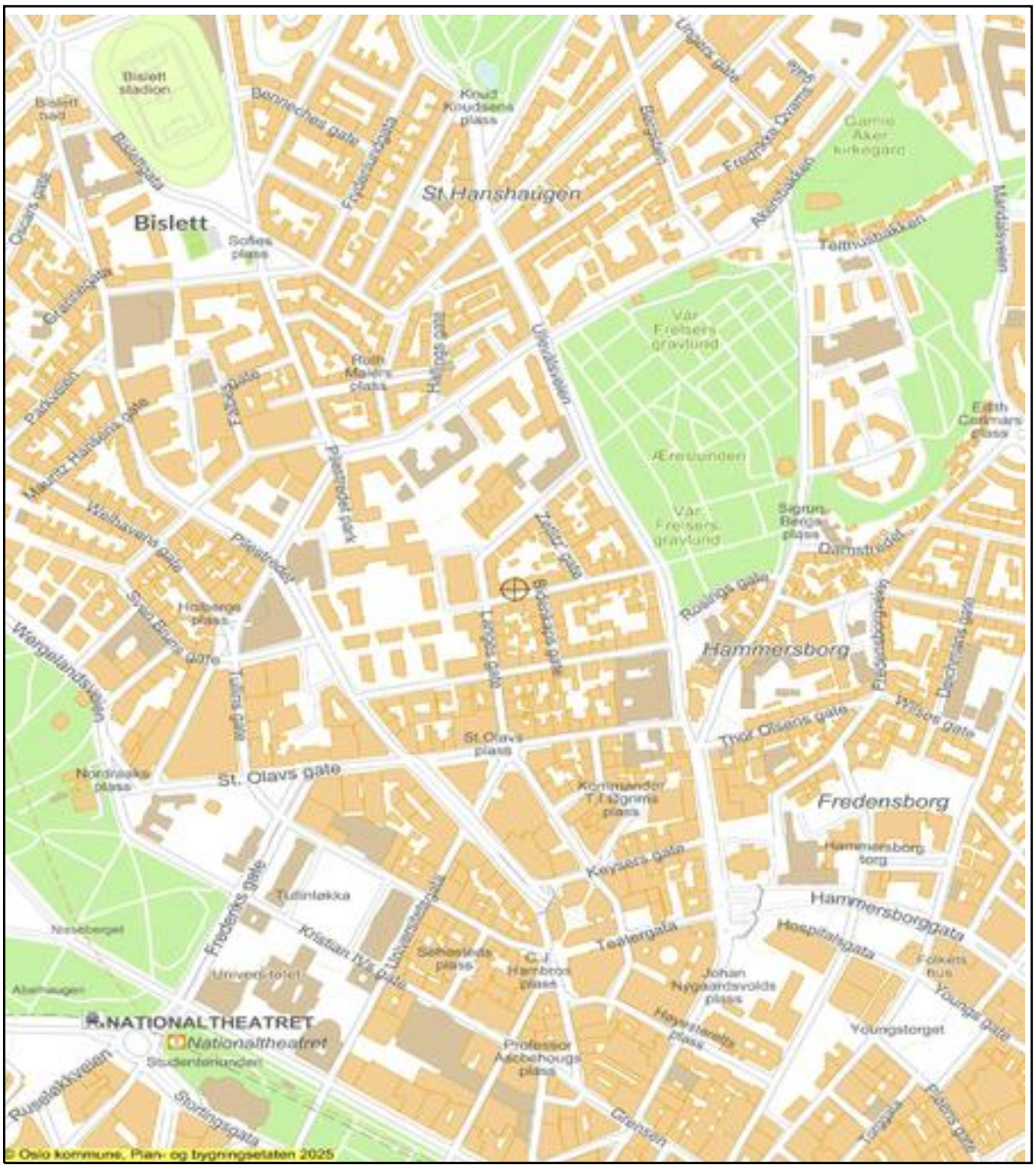
**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

# Oversiktskart

Adr.: Wessels gate 13 **Bydel :** ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 208 / 815 **Skolekrets (2020/2021):** Møllergata




Dato: 07.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Kristian Skretteberg
WESSELS GATE 13

Dato: 07.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532323
9189770

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 815

Vi viser til bestilling av 20260507 for WESSELS GATE 13.

**GNR. 208 BNR. 815**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.04.1866.

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

**467 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

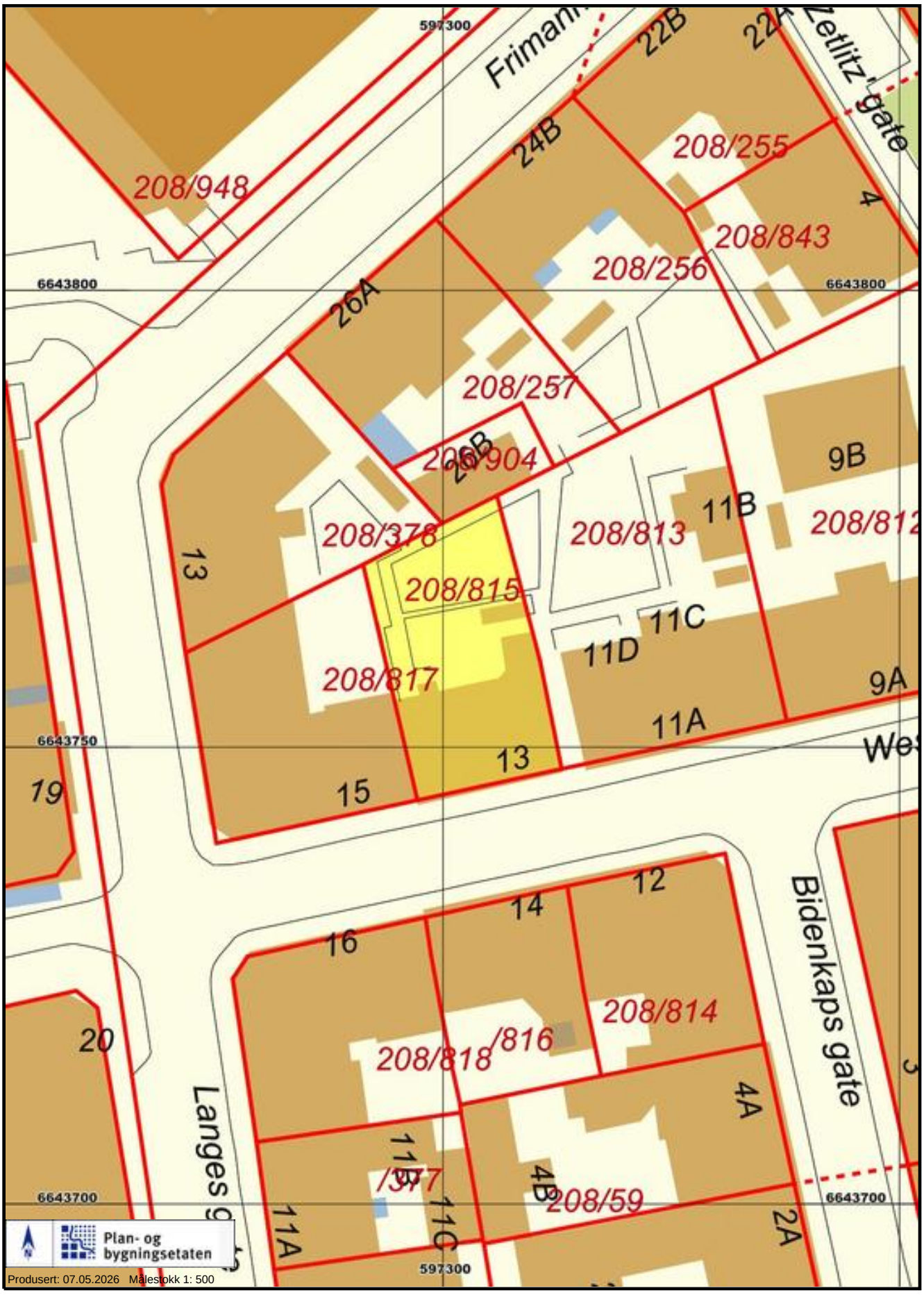
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

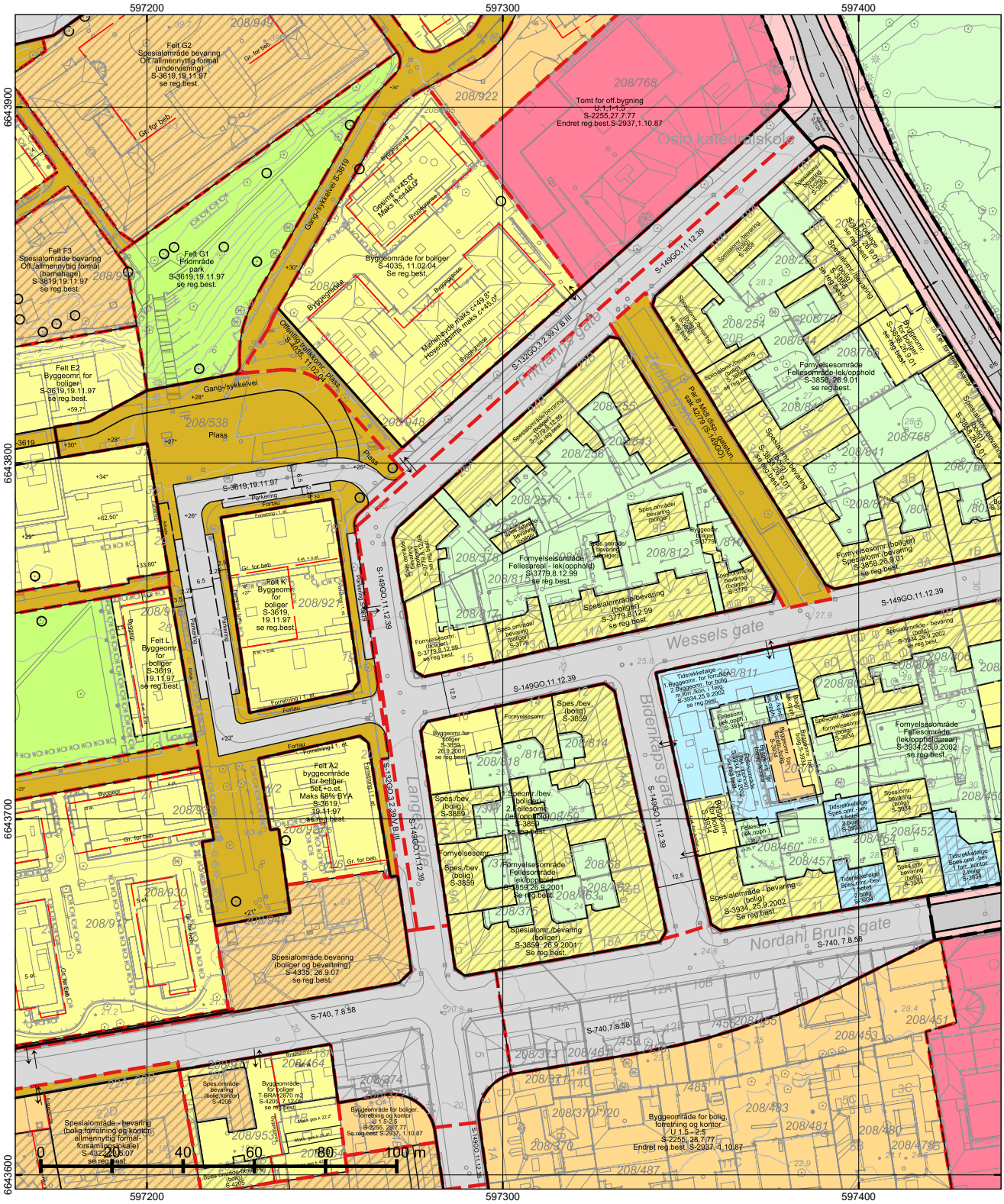
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

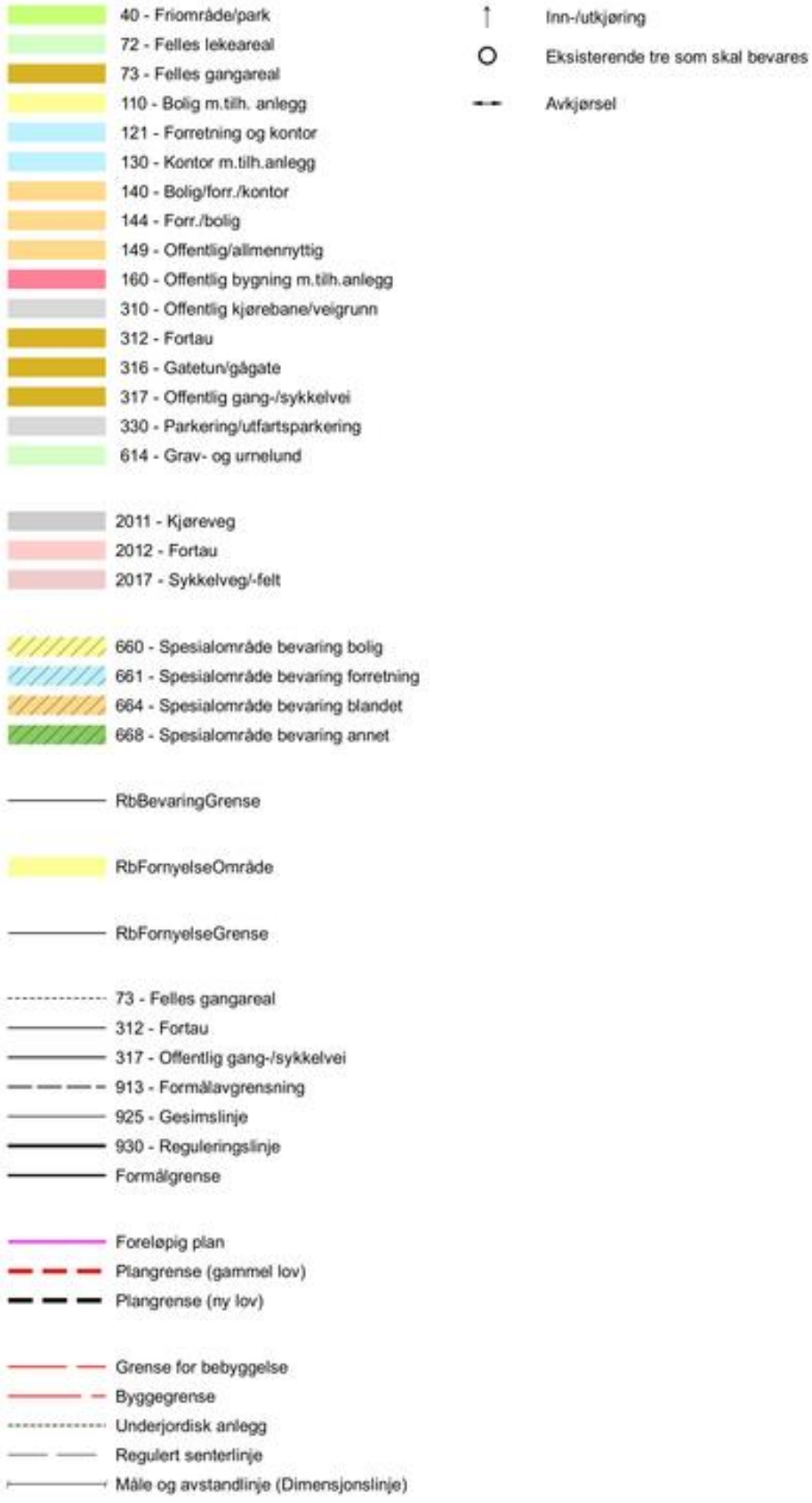
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

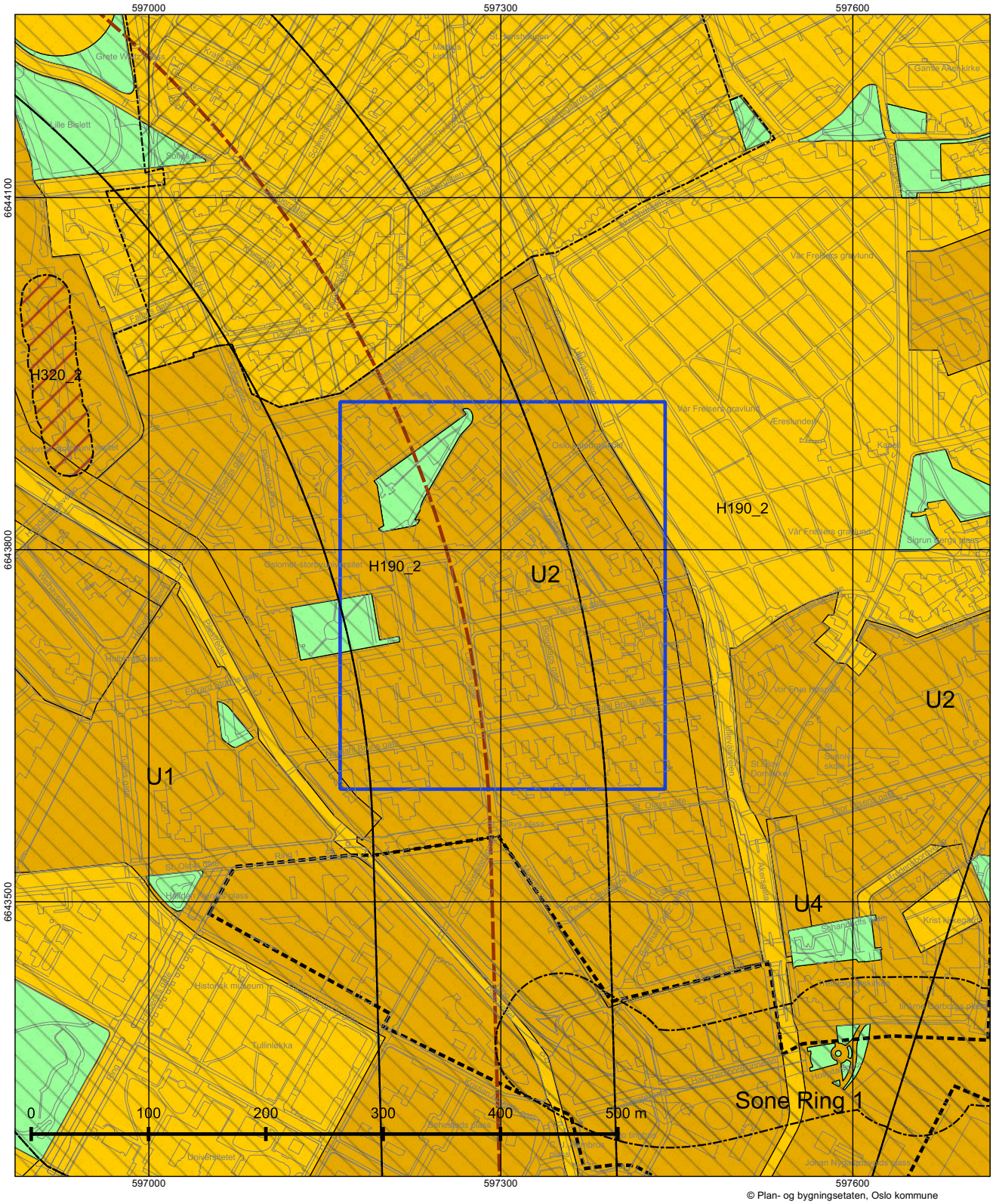
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597300
Frimann
22B
22A
Zetlitz gate
24B
208/255
208/948
4
208/843
208/256
6643800
6643800
26A
208/257
208/904
9B
11B
208/813
208/812
208/378
208/815
13
11C
11D
208/817
9A
11A
6643750
13
15
19
12
14
16
Bidenkaps gate
208/814
208/818
/816
20
4A
Langes g
11B
/377
11C
4B
208/59
6643700
6643700
11A
2A
597300
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.05.2026 Målestokk 1: 500


597200
597300
597400
6643900
6643800
6643700
6643600
Felt G2 Spesialområde bevaring Off./allmennyttig formål (undervisning) S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt F3 Spesialområde bevaring Off./allmennyttig formål (barnehage) S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt G1 Friområde park S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt E2 Byggeområ for boliger S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt K Byggeområ for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt L Byggeområ for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt A2 byggeområde for boliger Sat.+o.et Maks 68% BYA S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4035, 11.02.04 Se reg.best.
Tomt for off.bygning U.1-1.5 S-2255 27.7.77 Endret reg.best.S-2937,1.10.87
Oslo katedralskole
Spesialområde bevaring (boliger og bevertning) S-4335, 26.9.07 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig,forretning og kontor-allmennyttig formål-forsamlingslokale) S-4322,26.5.07 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U.1.5.-2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fellesområde-lek/opphold S-3856, 26.9.01 se reg.best.
Fellesareal - lek(opphold) S-3779,8.12.99 se reg.best.
Spes./bev (bolig) S-3859
Fellesområde (lek/opphold) S-3859,26.9.2001 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934 25.9.2002 se reg.best.
Fellesområde (lek/opphold) S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934, 26.9.2001 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934, 25.9.2002 Se reg.best.
Tidsrekkefølge 1 Byggeområ. for bolig. 2.Byggeområ. for bolig m.tilh. kon.,1 telg. S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Tidsrekkefølge Spes.områ.-bev (bolig) 1.forr.-kontor 2.bolig S-3934
Tidsrekkefølge Spes.områ.-bev (bolig) 1.forr.-kontor 2.bolig S-3934
Tidsrekkefølge Spes.områ.-bev (bolig) 1.forr.-kontor 2.bolig S-3934
Spes.område-bevaring (bolig) S-4205
Byggeområde for bolig T-BRA 2970 m2 S-4205, 7.12.05 se reg.best.
Byggeområde for boliger, forretning og kontor U.1.5-2.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best S-2937, 1.10.87
Spes.område-bevaring (bolig) S-4205
Gang-/sykkelvei S-3619
Gang-/sykkelvei
Plass
Fortau
Parkering
Forretning 1 et.
Gr. for beb.
Bygning
Bygning
Bygning

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157492/86532323
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200411657

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-3779

Reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for Wessels gate 7 m.fl., gnr. 208 /bnr. 810 m.fl. Omreguleres fra boligområde til: Byggeområde - boliger, Spesialområde - bevaring (boliger), For- nyelsesområde - boliger og fellesareal -lek/opphold.

**Vedtaksdato:** 08.12.1999
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199707370
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
**Knytning(er) mot andre planer:** 3660297

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

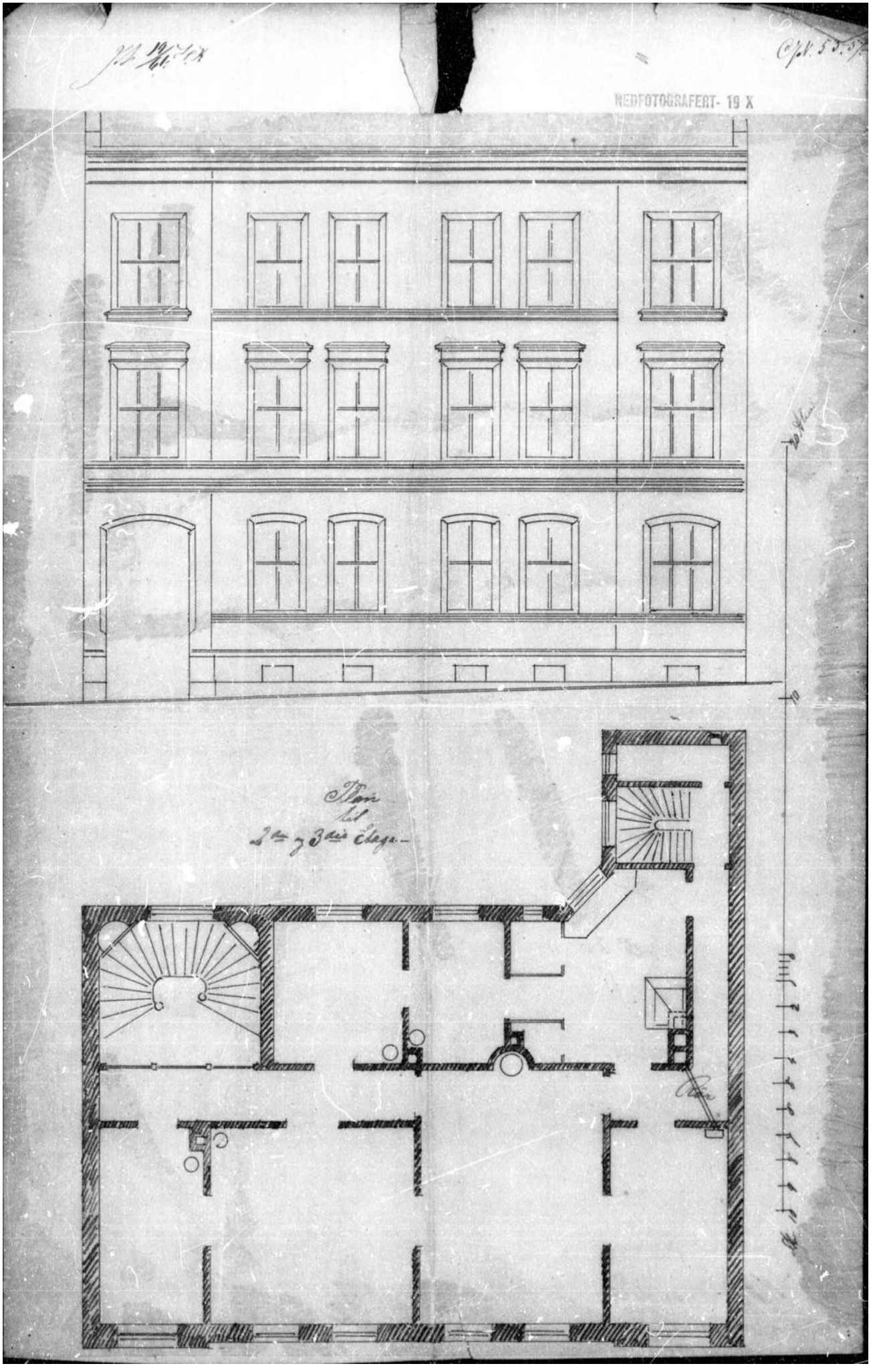
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

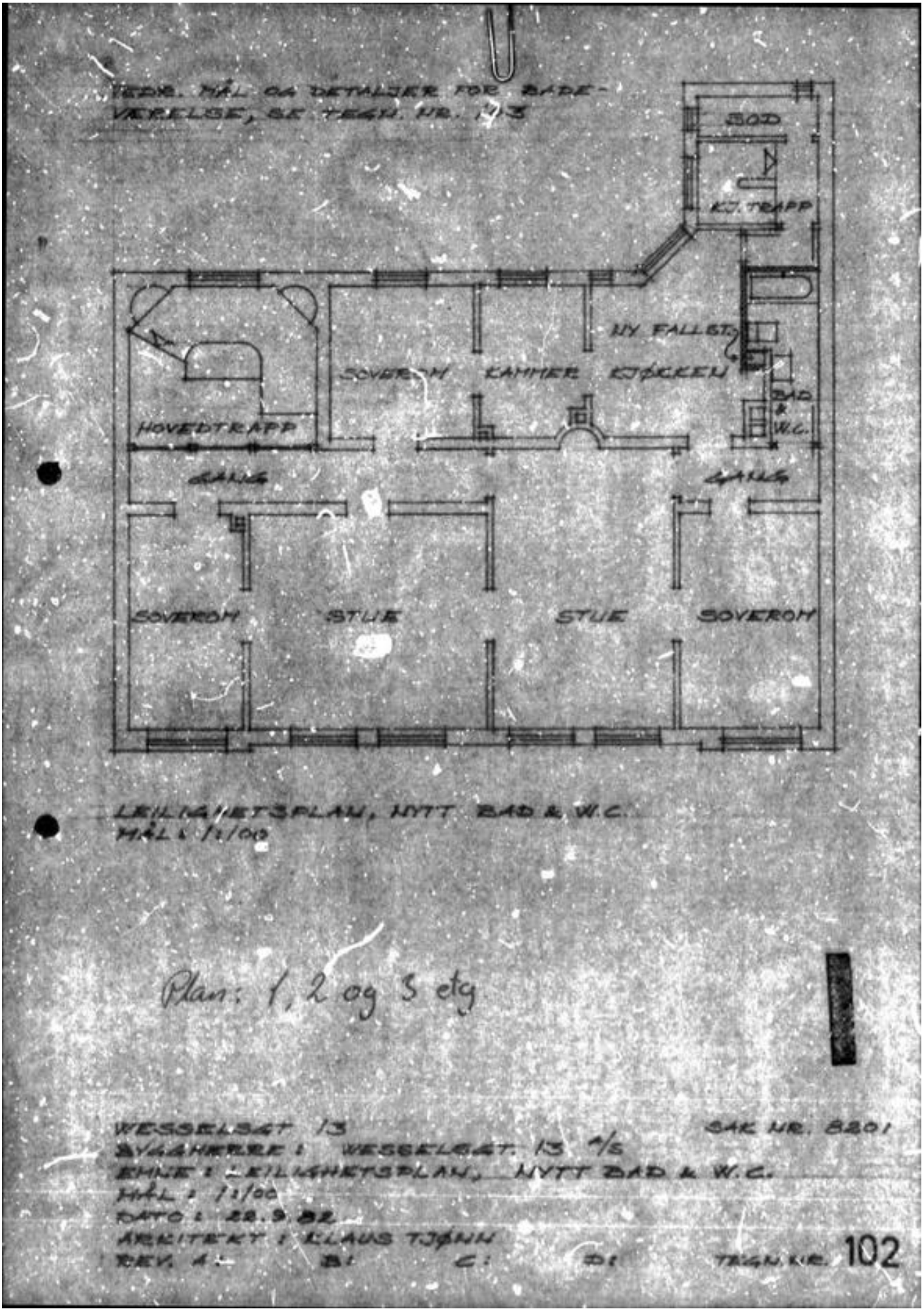
**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Plan
2den og 3die Etage.


TEGN. MÅL OG DETALJER FOR BADE-
VÆRELSE, SE TEGN. NR. 103
BOD
KJ. TRAPP
NY FALLST.
SOVEROM
KAMMER
KJØKKEN
BAD & W.C.
HOVEDTRAPP
GANG
GANG
SOVEROM
STUE
STUE
SOVEROM
LEILIGHETSPLAN, NYTT BAD & W.C.
MÅL: 1:100
Plan: 1, 2 og 3 etg
WESSELSGT 13
SAK NR. 8201
BYGGHERRE: WESSELSGT. 13 A/S
EMNE: LEILIGHETSPLAN, NYTT BAD & W.C.
MÅL: 1:100
DATO: 22.9.82
ARKITEKT: KLAUS TJØNN
REV. A: B: C: D:
TEGN.NR. 102

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Braathen & Thorvaldsen AS
Osloveien 717
1914 YTRE ENEBAKK

02 MAI 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200310299-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WESSELS GATE 11 | Eiendom: | 208/813 |
| Tiltakshaver: | Eiendoms- og byfornyelsesetaten | Adresse: | Herslebs gate 5, 0560 OSLO |
| Søker: | Braathen & Thorvaldsen AS | Adresse: | Osloveien 717, 1914 YTRE ENEBAKK |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

**Innsendt ferdigmelding er krysset av for at arbeidet er i samsvar med melding. Saken er vurdert i forhold til at det søkes om ferdigattest.**

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Herslebs gate 5, 0560 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Karl Johan Måseide, Arkitektkontor
Hoffsjef Løvenskiolds vei 21
0382 OSLO

Dato: 24 AUG. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402706-7 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WESSELS GATE 13 | Eiendom: | 208/815/0/0 |
| Tiltakshaver: | Stian Bringsjord | Adresse: | Wessels gate 13, 0165 OSLO |
| Søker: | Karl Johan Måseide, Arkitektkontor | Adresse: | Hoffsjef Løvenskiolds vei 21, 0382 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST - WESSELS GATE 13

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

**Kopi til:** Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

DAGBOKFØRT

Tinglysingsstempel

13.NOV.89 078799

BYSKRIVEREN I OSLO

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 208 | Bnr. 815 | Fnr. | Kommune OSLO |

**2. Eier**

Navn — Fødselsdato (dag, mnd., år)

A/S Wesselsgt. 13
c/o Norsk Eiendomsprosjektering A/S
Helgesensgt. 50
OSLO 5

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

RETT KOPI
ADVOKAT

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | N | 110/733 | 21 | | |
| 2 | B | 143/733 | 22 | | |
| 3 | B | 160/733 | 23 | | |
| 4 | B | 160/733 | 24 | | |
| 5 | B | 160/733 | 24 | | |
| 6 | | | 26 | | |
| 7 | | | 27 | | |
| 8 | | | 28 | | |
| 9 | | | 29 | | |
| 10 | | | 30 | | |
| 11 | | | 31 | | |
| 12 | | | 32 | | |
| 13 | | | 33 | | |
| 14 | | | 34 | | |
| 15 | | | 35 | | |
| 16 | | | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 733/733 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Sameiet forbeholdes herved panterett for inntil kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 400.000,- og er uten opptrinnsrett.

Dato: 29. 7. 1989

Sted: Tønsberg

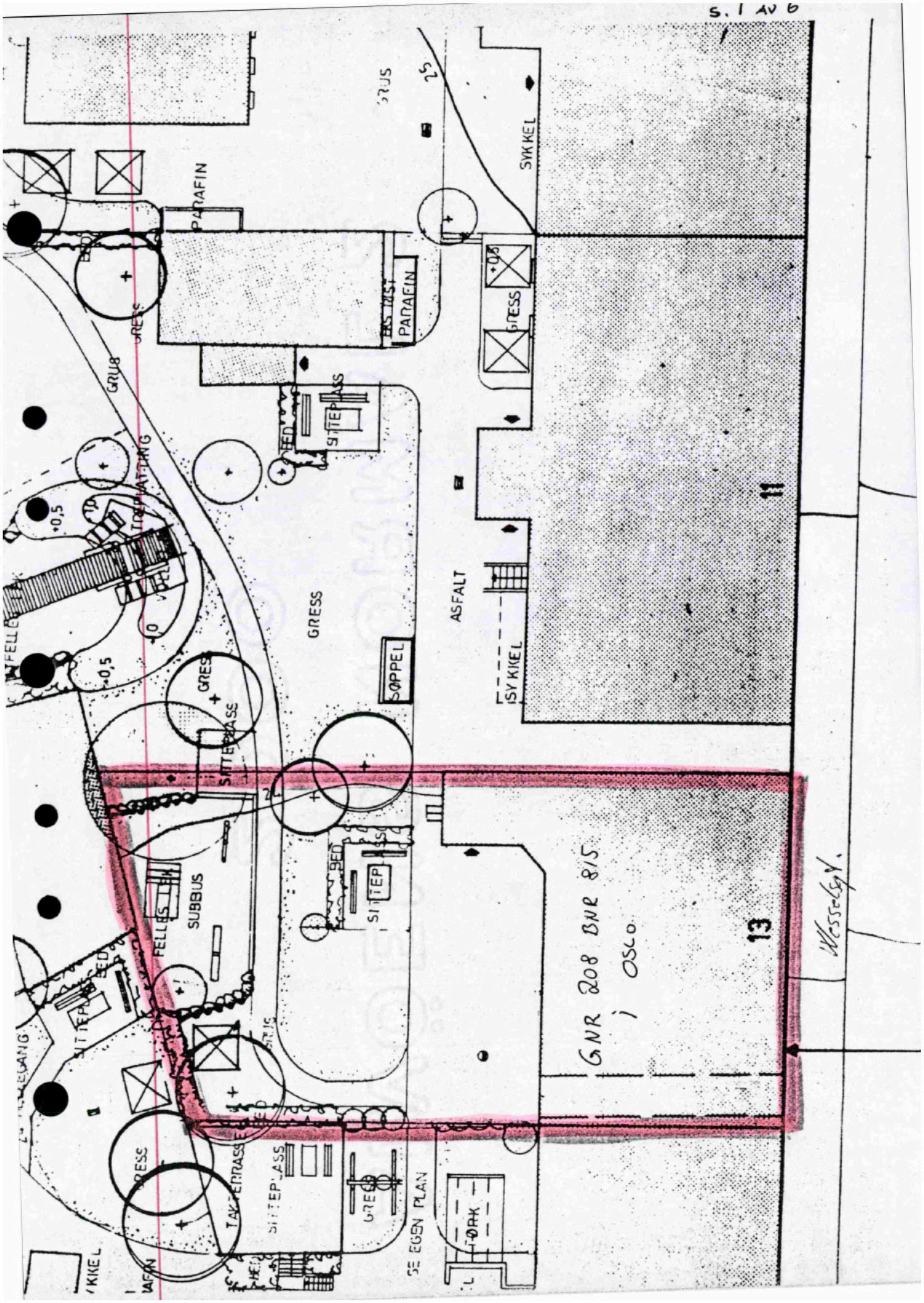
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

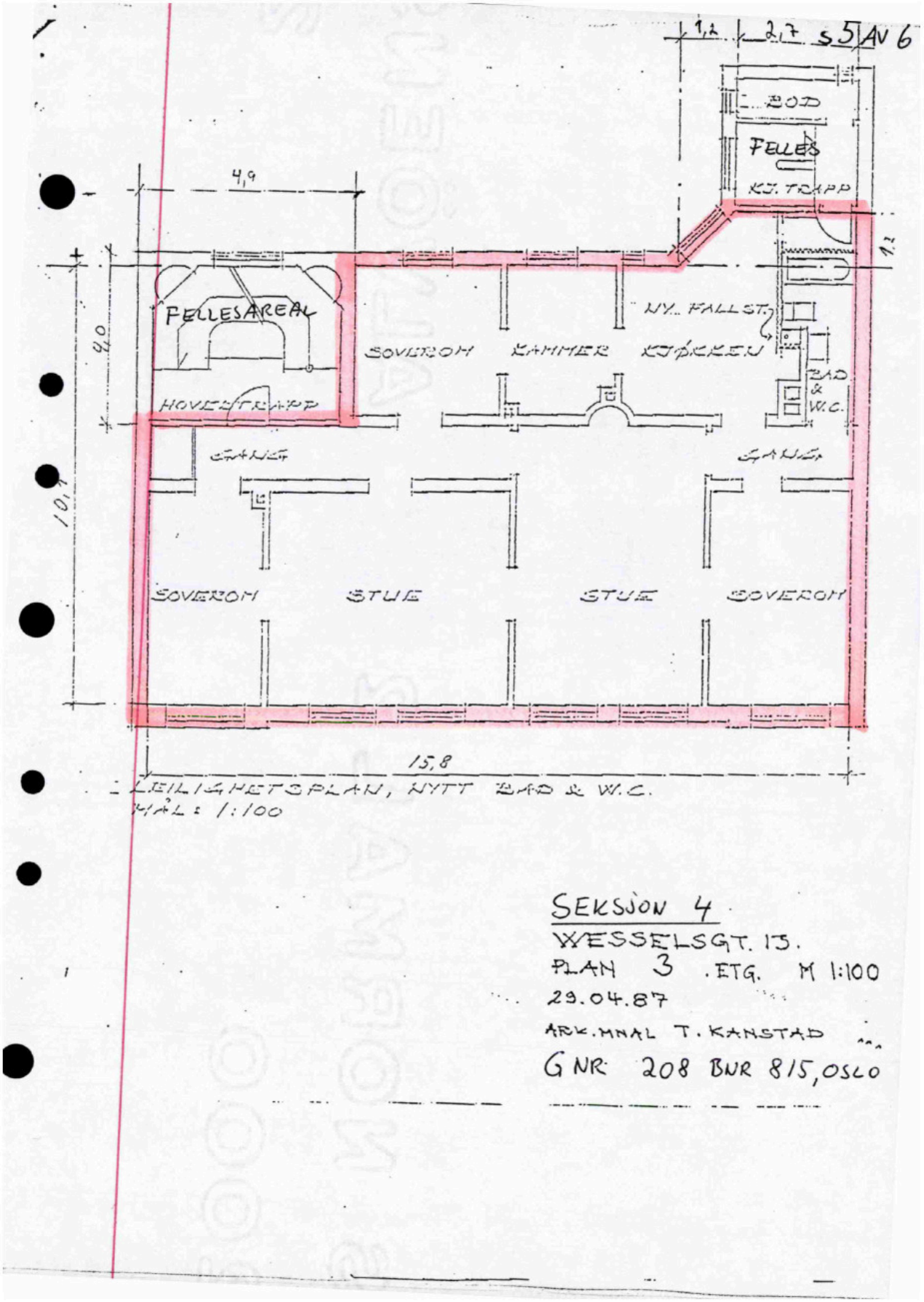
For A/S Wesselsgt. 13

Bjørn Bydal

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Adv. Bjørn Bydal | Storgt. 39, 3100 Tønsberg | 033/14922 |


S. 1 AV 6
PARAFIN
SYKKEL
GRUS
GRESS
ASFALT
SITTEPLASS
SUBBUS
FELLES
GNR 208 BNR 815
i OSLO
13
11
SE EGEN PLAN




LEILIGHETSPLAN, NYTT BAD & W.C.
MÅL: 1:100

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
Økernveien 11, 0653 Oslo 6
Tlf. (02) 66 78 00, Fax. (02) 66 77 00
Ekspedisjonstid kl. 10.00 - 14.00
Torsdag kl. 10.00 - 18.00

Erkm/arc09.229/ML/ar

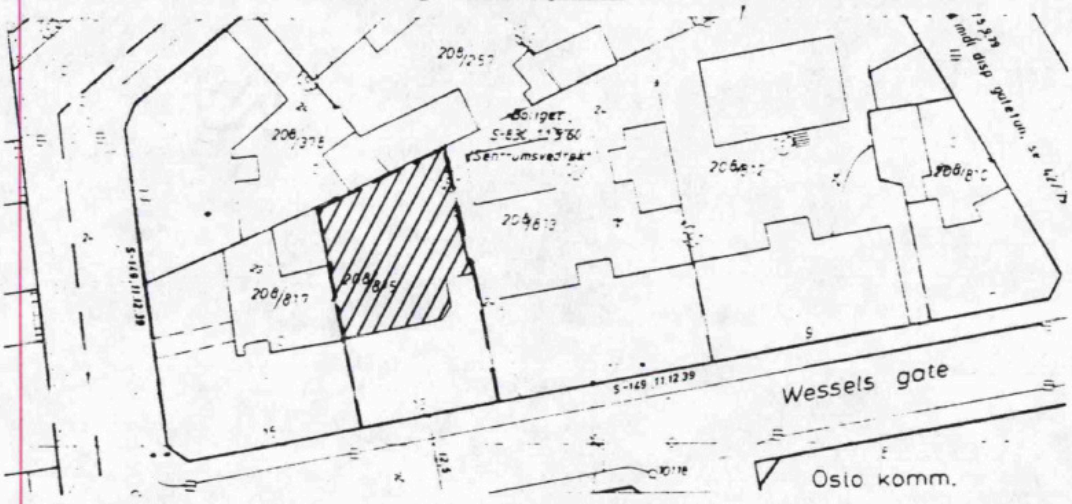
DAGBOKFØRT
05.SEP.89 059631
BYSKRIVEREN I OSLO

# E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE IKKE VEDTATT)

Undertegnede eier av Wesselsgt. 13.
gnr.208 bnr.815, erklærer følgende:

1. Beboerne i eiendommen gis rett til bruk av den del av gnr.208 bnr.815 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.




2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 02 03 03, bestående av følgende gnr./bnr.: 208/255 - 208/256 - 208/257 - 208/378 - 208/810 - 208/812 - 208/813 - 208/817 - 208/843 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr.208 bnr.815, og gis rett til adkomst over gnr.208 bnr.815 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr.208 bnr.815 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

Avskriftens riktighet bekreftes

TLERKFIV(s)

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
Økernveien 11, 0653 Oslo 6
Tlf. (02) 66 78 00, Fax. (02) 66 77 00
Ekspedisjonstid kl. 10.00 - 14.00
Torsdag kl. 10.00 - 18.00



4. Eieren av gnr.208 bnr.815 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommen. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr.208 bnr.815 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.208 bnr.815, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

7. Oslo kommune vil sørge for at det blir tinglyst tilsvarende heftelser på de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet.

som eier av
Wesselsgt. 13.
gnr. 208 bnr. 815
for Wesselsgt. 13 AS:

J. I. Bydal
.....
Jan-Ivar Bydal

Oslo, den 26/ 6. 1989

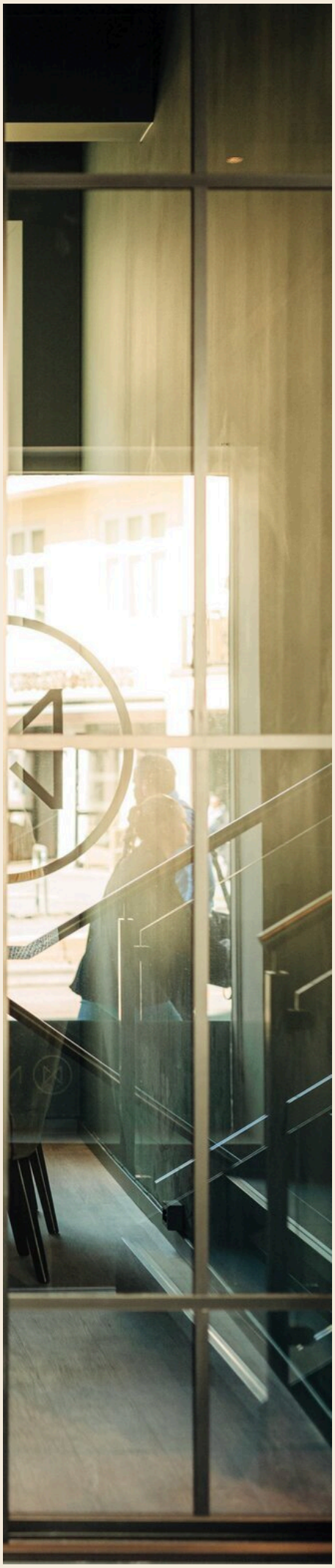
TLERKFIV(s)

Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0253/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wessels gate 13 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 815, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Ole K. Skretteberg**
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
o.skretteberg@nordvikbolig.no
976 21 203





**Nikola Gresko**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
n.gresko@nordvikbolig.no
906 10 852


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