NORDVIK

Wessels gate 5

3 soverom | 85 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Wessels gate 5

Innhold

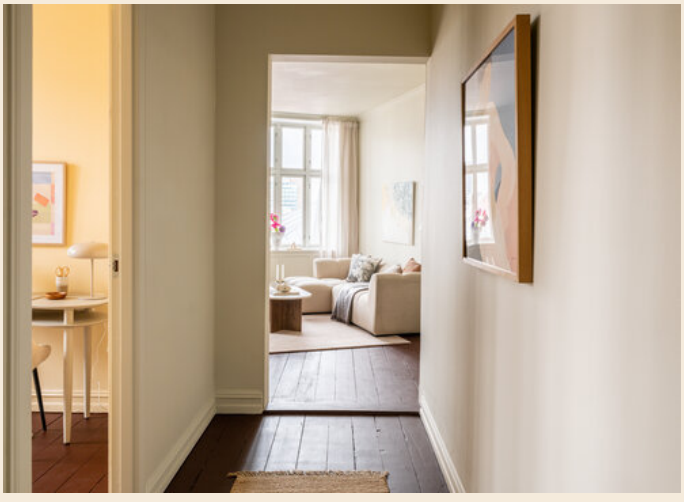
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026









Nøkkelinformasjon

Flott 4-roms hjørneleilighet med god takhøyde | Nymalte overflater i 2026 I To loft og kjellerbod I Hyggelig bakgård

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**6 951 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 508,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Wessels gate 5 – en lys, klassisk og romslig leilighet med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen/Meyerløkka. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 4. etasje og byr på store vindusflater, generøs takhøyde og klassiske detaljer. Her får du en luftig romfølelse, gode oppbevaringsmuligheter og en planløsning som passer både familier og de som ønsker ekstra plass.

Høydepunkter:
· Romslig leilighet med 3 soverom
· Fleksibel planløsning med mange mulighete
· Nymalte overflater i 2026
· Pent kjøkken fra 2006 med god plass til spisebord
· Generøs takhøyde på 2,81 meter
· Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
· God oppbevaringsplass med to lofts og kjellerbod
· Koselig bakgård
· Attraktiv og sentral beliggenhet nær parker, kollektivtransport, caféer og sentrum

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 18 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.










LE RÊVE JAUNE















Soverom 2 og 3 er begge av god størrelse og byr på fleksible bruksmuligheter, enten som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom





Fleksible innredningsmuligheter gir rom for ulike møbleringsløsninger

Soverom 3





Tidløst bad med innredning bestående av dusj, servant med speil og opplegg for vaskemaskin





Detalj bilde

Bad



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
8-0145/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Wessels gate 5, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 807 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Borettslaget Wessels Gate 5, org.nr. 812443852

Selgere
Ingrid Angelica Vazquez Holm
Markus Henrikssønn Blytt

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 951 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 960 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 108 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Bad, kjøkken, stue, 3 soverom, entré
Total BRA: 85 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 18 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 18 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bodene er målt til henholdsvis ca 5 m2 og 13 m2.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,81 meter ved stikkprøve i stuen.

Det kan forekomme noe avvik i arealmålingene som følge av rommenes komplekse utforming, vinkler, målemetode og avrundingsregler.
Målingene er utført med høy grad av aktsomhet, men noe variasjoner kan ikke utelukkes. Dersom presis arealnøyaktighet er særlig viktig,
anbefales verifisering ved laserskanning før kjøp.
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Innhold
4. etasje: Bad, kjøkken, stue, 3 soverom, entré

Eksterne boder: Kjellerbod på 18 kvm og loftsbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 281 cm i stuen.

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

Standard
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:
Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Treverket har synlige sprekker. Vinduene har nådd en
alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Overflater bad:
Det er observert riss i flisefugene. Det er registrert bom under enkelte fliser. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og
ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Det er registrert svertesopp i fugene.

Sluk og tettesjikt/membran bad:
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr bad:
Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Avtrekk bad:
Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Avtrekket skjer ved naturlig
oppdrift uten mekanisk vifte.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken:
Det er knirk i gulvet nær innredningen. Røropplegget under kjøkkenvasken er ikke tilfredsstillende festet. Tettemuffer
mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Vannledninger:
Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.

Ventilasjon:
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.

Helse, miljø og sikkerhet:

Branntekniske forhold:
Det er ikke tilfredstillende åpning av rømningsvindu i henhold til dagens krav.

Elektrisk anlegg:
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å
kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra salgsoppgave i 2019: Firma: Oslo rørleggervakt Bad 2006. Nytt toalett i 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I salgsrapporten fra 2019 ble det oppgitt at dette ble oppgradert i forbindelse med
oppussing av bad i 2006.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Dette ble gjort av de som eide boligen før forrige eier.

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?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bod: I den ene boden i kjelleren ble det sementert igjen et hull hvor rotter hadde blitt observert (2023).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det ble rapportert om noen pipeløpsproblemer i 2021, som ble fikset samme år.

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)
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Kummen i bakgården.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Gulvet er skjevt i noen rom.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: 2025: Tett avløp på kjøkken. Rapport fra Tette avløp AS: sugd ut fett de første 2 meter, sjekket med kamera, avløp ok
og testet.

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.
Svar: Ja
Beskriv: Det ble observert rotter i kjelleren i 2023. Div sprekker og hull ble sementert igjen. Ikke observert siden.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Det har blitt foreslått å pusse opp trappeoppgangen. Usikker på om dette kan dekkes av årlig vedlikeholdbudsjett eller
om man må ta et lite felleslån.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

Konstruksjonsoppbygning:
Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.
Trapper i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem:
Felles varmtvann.
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Innvendige overflater:
Gulv: Malte gulvbord i tre.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og panel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,81 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Sikringsskapet er plassert i kjeller. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 508,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, Tv/bredbånd, felles gårdsforsikring, m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 508 370,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 033 481,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Wessels gate 5 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Wessels gate 5 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 812443852.
Borettslaget Wessels gate 5 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Styret har utarbeidet nye husordensregler basert på USBL standardregler.

Planlagt vedlikehold / hva skjer i borettslaget:

Informasjon fra styreleder per 04.06.2026:
Er det planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller vedlikeholdsprosjekter?
Svar: ja, det er planlagt låneopptak i forbindelse med oppussing av oppgang. Ca 1. mill NOK.

Er det eventuelt noe annet en potensiell fremtidig eier bør gjøres oppmerksom på?
Svar: Vi skal bytte callinganlegg innen noen måneder og det vil installeres fiber i høst. I tillegg vil det skje noen mindre oppgraderinger på belysning innvendig og utvendig, men ikke noe som påvirker leilighetene innvendig.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Lån nr. 1 DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA:
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 23.04.2026: 1 411 625
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2043)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 391 185
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 157 877
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lån nr. 2 DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA:
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 23.04.2026: 124 039
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2040)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 15 278
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 10 877
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 608,- pr. 23.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 564 664,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 57 233,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes og utførtes to ganger i året - vår og høst.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1149026

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 580 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Oslo

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i Wessels gate, i et av Oslos mest ettertraktede og etablerte boligområder. Her bor du tilbaketrukket i en rolig gate, samtidig som byens pulserende tilbud ligger kun få minutters gange unna.

Området byr på en unik kombinasjon av grønt bymiljø, vakker klassisk bebyggelse og umiddelbar nærhet til alt hovedstaden har å tilby. Fra boligen er det kort vei til hyggelige kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud, samt populære områder som St. Hanshaugen, Bislett, Bogstadveien og sentrum.

For den aktive er det flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med grønne parker og hyggelige turveier like ved. Samtidig gir den sentrale plasseringen enkel tilgang til et omfattende kollektivtilbud med buss, trikk og T-bane, som gjør hverdagen både effektiv og fleksibel.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av sentrumsnær byliv med en rolig og etablert atmosfære – perfekt for deg som ønsker å ha hele Oslo innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.04.1870.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet kan være attestert eller uattestert. Et uattestert ekpesidjonsdokument dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, mens et attestert dokumenterer endelig godkjenning. Ekspedisjonsdokumentet som er innhentet er uleselig og det kan ikke slås fast om det er attestert eller uattestert. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger flere Ekspedisjonsdokumenter:
05.05.1902: Tilbygg og fasadeendring.
18.01.1935: Utvidelse av vindu.
07.07.1939: Oppføring av bad og WC.
13.07.1939: Nytt bjelkelag 2 etg.
21.08.1939: Oppføring av tekjøkken.

Det forligger 2 ferdigattester:
21.09.2010: Utskifting av vinduer i gatefasade.
22.05.1978: Innvendig forandringsarbeider i 2 etg.

Omgjort fra hospits til hybler for Rikshospitalet.

Det foreligger ikke byggmeldte tegninger fra 1892 og det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tegninger fra 2001, i forbindelse med rehabilitering av bygården, viser at dagens løsning er endret. To soverom ved entré var tidligere del av hall.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig med forretning/ kontor i første etasje S-3858. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:

Zetlitz' gate 3 B - utbygging av loft
Saksnummer: 2025/18498 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202210910
Status: Under behandling
Eksisterende tørkeloft med boder bruksendres og innlemmes i
eksisterende, underliggende leilighet. Nytt boareal på loft ligger i sin
helhet over underliggende leilighet, det er direkte tilgang til rømningsvei
fra loft og gode muligheter for å etablere to soverom og et baderom. Det
vil opprettes tilgang mellom 4 etg og loft med en ny trapp internt i
leiligheten. Endringen medfører behov for fasadeendring ved at det
etableres to takløft, et til hvert soverom, samt inntrukket takterrasse.

Ullevålsveien 13 - etablering av to takvinduer
Saksnummer: 2025/22423 - Byggesak
Mottatt sak: 01.12.2025
Status: Under behandling

Ullevålsveien 11 - bruksendring fra bolig til midlertidig botilbud
Saksnummer: 2025/12055 - Byggesak
Mottatt sak: 10.10.2025
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra bolig til midlertidig
botilbud, mottatt 08.10.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.
Det gis tidsbegrenset dispensasjon fra reguleringsplan S-3858 formål spesialområde
bevaring bolig i tre år fra vedtakets dato.

Wessels gate 6 - Ulovlighet - Manglende brannsikring og etablering av bad, oppdeling av boenheter
Saksnummer: 2025/06669 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 201310003

Wessels gate 4 B - bruksendring av deler av 1. etasje fra næring til bolig - H0101
Saksnummer: 2026/02928 - Byggesak
Mottatt sak: 13.03.2026
Status: Under behandling
Tiltaket omfatter bruksendring/tilbakeføring av deler av byggets 1. etasje fra midlertidig
kontor til bolig.

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

Nordahl Bruns gate 7a - innsetting av nye takvinduer
Saksnummer: 2025/21087 - Byggesak
Mottatt sak: 04.11.2025
Status: Under behandling

Nordahl Bruns gate 5 - oppdeling, ombygging og bruksendring av leiligheter
Saksnummer: 2025/13894 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202551122
Status: Under behandling
Søknaden omfatter oppdeling av eksisterende boliger, bruksendring og innvendig ombygging. Den nåværende godkjente løsningen består av fem leiligheter, én i hver etasje. Det søkes nå om å dele
opp hver etasje i to boenheter, til totalt ti leiligheter.

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

301/208/807:
15.02.1870 - Dokumentnr: 900157 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

01.08.2002 - Dokumentnr: 50070 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.

15.02.1870 - Dokumentnr: 900012 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 9B - UTGÅTT

04.12.1989 - Dokumentnr: 84885 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:767 Snr:1 -10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

16.05.2003 - Dokumentnr: 29430 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:841
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard/ utbedringsstandard
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktør
for Eiendoms- og Byfornyelsesetaten

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

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

17.09.2003 - Dokumentnr: 59003 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:254 Snr:1 - 9
Bruk av gårdsrom
Med flere bestemmelser
Krav om utbedring
Vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v direktøren
for Eiendoms og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og

interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse 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.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 650,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 131 712,- 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 8. juni 2026

Megler
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

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

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

Wessels gate 5

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

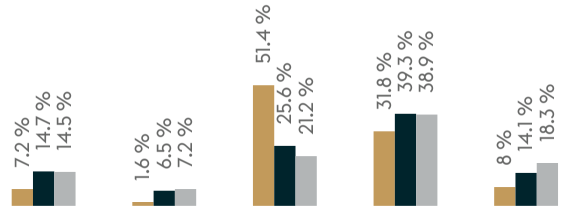
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Wessels gate 5, 0165 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1892 | BRA-i: 85 m²

Norske Boligrapporter NITO

Snare Boligvurdering AS | Befaringsdato: 29.05.2026
Wessels gate 5 | Matrikkel: 301-208/807/0/0 | Referanse: 2026-0891

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 29.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (8)

Vinduer
Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Treverket har synlige sprekker. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Overflater (Bad - 4. etasje)
Det er observert riss i flisefugene. Det er registrert bom under enkelte fliser. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Det er registrert svertesopp i fugene.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje)
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr (Bad - 4. etasje)
Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Avtrekk (Bad - 4. etasje)
Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Det er knirk i gulvet nær innredningen. Røropplegget under kjøkkenvasken er ikke tilfredsstillende festet. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Vannledninger
Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.

Ventilasjon
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.

Helse, miljø og sikkerhet (2)

Branntekniske forhold
Det er ikke tilfredstillende åpning av rømningsvindu i henhold til dagens krav.

Elektrisk anlegg
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2003.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.
  Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.
- Treverket har synlige sprekker.
  Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.
- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brannklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2006.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert riss i flisefugene.
  Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.
- Det er registrert bom under enkelte fliser.
  Konsekvens: Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
  Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Det er registrert svertesopp i fugene.
  Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
  Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
  Konsekvens: Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.
- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av gulvbord i tre.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er knirk i gulvet nær innredningen.
  Konsekvens: Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange. Dette er imidlertid normale karakteristikker for denne typen gulv, men som etter NS 3600 gir TG 2.
- Røropplegget under kjøkkenvasken er ikke tilfredsstillende festet.
  Konsekvens: Mangelfull innfesting kan medføre bevegelser i rørforbindelser, noe som over tid kan føre til lekkasjer eller skader på installasjonen. Bedre innfesting bør vurderes.
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
  Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Øvrige deler av synlige innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av registrerte avvik

- Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.
  Konsekvens: Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.
- Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.
  Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Andre innvendige forhold

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert svertesopp i det ene skapet.
  Konsekvens: Svertesopp tyder på at det kan ha oppstått kondens i skapet, for eksempel i kombinasjon med lagrede gjenstander og svak isolering av yttertaket. Det anbefales å vaske bort soppdannelsene.
- Kjøkkeninnredningen har noe avflasset maling.
  Konsekvens: Konsekvensen er at malingen kan flasse av ytterligere.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
108 m²	**85 m²**	**23 m²**	**-**	**-**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1892)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	18 m²	-	**18 m²**	-
4. etasje	85 m²	-	-	**85 m²**	-
Loft	-	5 m²	-	**5 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**85 m²**	**23 m²**	**-**	**108 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: To boder
4. etasje	BRA-i: Kjøkken, Tre soverom, Stue, Entré, Bad
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Kjellerbodene er målt til henholdsvis ca 5 m2 og 13 m2.

Det kan forekomme noe avvik i arealmålingene som følge av rommenes komplekse utforming, vinkler, målemetode og avrundingsregler. Målingene er utført med høy grad av aktsomhet, men noe variasjoner kan ikke utelukkes. Dersom presis arealnøyaktighet er særlig viktig, anbefales verifisering ved laserskanning før kjøp.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.
Trapper i trekonstruksjon

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Innvendige overflater

Gulv: Malte gulvbord i tre.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og panel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,81 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier tidligere prospekt fra 2006.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i kjeller og to på loft ifølge eier.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Det er ikke tilfredstillende åpning av rømningsvindu i henhold til dagens krav.

Konsekvens: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i boligen. Slike åpninger er imidlertid ikke unormalt i boliger bygget i denne tidsperioden.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Wessels gate 5, 0165 Oslo**
Matrikkel: **301-208/807/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **10**
Eier adkomstdokumenter: **Ingrid Angélica Vazquez Holm og Markus Henrikssønn Blytt**

Hjemmelshaver: **BORETTSLAGET WESSELS GATE 5**

Kunde: **Ingrid Angelica Vazquez Holm**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **29.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Daniel Snare (Sakkyndig)**

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Rapportdato: **03.06.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no
Tlf: 40343533

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Markus Henrikssønn Blytt	9578-5999-4-3521584	2026-04-22 21:36:33
Ingrid A Vazquez Holm	9578-5999-4-3086075	2026-04-23 10:36:43

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
22. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0145/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wessels gate 5, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ingrid Angelica Vazquez Holm, Markus Henrikssønn Blytt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2019

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1149026 - Hovedpolise
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

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: Info fra salgsoppgave i 2019: Firma: Oslo rørleggervakt Bad 2006. Nytt toalett i 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I salgsrapporten fra 2019 ble det oppgitt at dette ble oppgradert i forbindelse med oppussing av bad i 2006

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Dette ble gjort av de som eide boligen før forrige eier

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Bod: I den ene boden i kjelleren ble det sementert igjen et hull hvor rotter hadde blitt observert (2023)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Det ble rapportert om noen pipeløpsproblemer i 2021, som ble fikset samme år.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kummen i bakgården

---

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: Gulvet er skjevt i noen rom

---

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

Ja

Beskriv: 2025: Tett avløp på kjøkken. Rapport fra Tette avløp AS: sugd ut fett de første 2 meter, sjekket med kamera, avløp ok og testet.

---

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.

Ja

Beskriv: Det ble observert rotter i kjelleren i 2023. Div sprekker og hull ble sementert igjen. Ikke observert siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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?

Ja

Beskriv: Det har blitt foreslått å pusse opp trappeoppgangen. Usikker på om dette kan dekkes av årlig vedlikeholdbudsjett eller om man må ta et lite felleslån.

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0145/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingrid A Vazquez Holm	**2026-04-23**	**Markus Henrikssønn Blytt**	**2026-04-22**

Identifikasjon

Ingrid A Vazquez Holm

Identifikasjon

Markus Henrikssønn Blytt

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Wessels gate 5		**Vår ref.:**	545/10	**Fødselsdato eier:**	10.07.1994
WESSELS GATE 5		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	10.10.1994
0165 OSLO		**Eiere:**	Ingrid Angelica Vazquez Holm, Markus Henrikssønn Blytt		
Organisasjonsnr:	812 443 852	**Andelsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 508**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	-43
	Renter IN-lån	49
	Renter IN-lån	-49
	Avdrag IN-lån	-3 436
	Renter IN-lån	5 075
	Avdrag IN-lån	3 436
	Avdrag IN-lån	43
	Felleskostnader	5 508
	Renter IN-lån	-5 075

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	15 434 876,47	Klient gj. s. årsoppg.:	1 549 938

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127202174, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 23.04.2026: 1 411 625

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2043)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 391 185

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 157 877

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

Lånenummer: 12127202182, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 23.04.2026: 124 039

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2040)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 15 278

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 10 877

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Wessels gate 5	**Vår ref.:** 545/10	**Fødselsdato eier:**	10.07.1994
WESSELS GATE 5	**Type:** Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	10.10.1994
0165 OSLO	**Eiere:** Ingrid Angelica Vazquez Holm, Markus Henrikssønn Blytt		

Organisasjonsnr: 812 443 852

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Katrine Toven

Adresse: WESSELS GATE 5

Postnr/-sted: 0165 OSLO

Telefon: Mob.: 90760718

E-post: wesselsgt5@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 180
Annen formue:	29 608	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	13 450
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	10

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 208/807

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	574.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1149026

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Foreligger ikke husordensregler pt.

Dyrehold: Man må søke styret.

Parkering: I off. gate. Borettslaget har ingen egne plasser til bruk for beboerne

IN-lån: Selskapet har to lån, og begge er omfattet av IN ordningen. Gjelder lånet nummer 12127202182 og 12127202174

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Borettslaget Wessels gate 5	**Vår ref.:**	545/10	**Fødselsdato eier:**	10.07.1994
WESSELS GATE 5	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	10.10.1994
0165 OSLO	**Eiere:**	Ingrid Angelica Vazquez Holm, Markus Henrikssønn Blytt		

Organisasjonsnr: 812 443 852

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Wessels gate 5
Postnr	0165
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	10 /
Gnr.	208
Bnr.	807
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1003300
Dato	09.05.2019



Innmeldt av	Niklas Edvardsen

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1891
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wessels gate 5
Postnr/Sted: 0165 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.05.2019 10:57:38
Energimerkenummer: A2019-1003300
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Niklas Edvardsen

Gnr: 208
Bnr: 807
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Wessels gate 5 tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Bakgården, Wessels gate 5.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Katrine Toven

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Katrine Toven

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Sundsbø

Enstemmig vedtatt

Enstemmig vedtatt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

Tatt til orientering.

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

Enstemmig vedtatt

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Enstemmig vedtatt

2. Godkjenning av om søknad om installering av varmepumpe kan sendes til Byantikvaren

2.1 Søknad til Byantikvaren om installering av varmepumpe

Vedtak:
Øystein Sundsbø og Terry Nordahl får sende inn søknad til Byantikvaren om installering av varmepumpe.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Wessels gate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Toven (sign.)	26.05.2026
Sekretær	Katrine Toven (sign.)	26.05.2026
Protokollvitne	Øystein Sundsbø (sign.)	26.05.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Wessels gate 5 mandag 11.05.2026 kl. 17:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jorge B. Jensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6 + 1 til sak 2.

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6 (7 til sak 2)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Revisjonsberetning til ettersendes før møte.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Ingen styrehonorar ble vedtatt.

5. Andre saker

5.1 Korttidsutleie av leilighet

Forslag til vedtak:

Vi følger Borettslagsloven regler om maksimalt 30 dager utleie per år.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Vedlikehold/reparasjoner

Forslag til vedtak:

Beslutning om omfang elektrisk arbeid og utskifting av callingsanlegg.

Calling-anlegg: To tilbud mottatt. Tilbudet med lavest kostnad ble enstemmig godkjent.

Elektrisk arbeid: To tilbud mottatt. Trappeoppgang: 25 000,- + 36 000,- bodene. Styret undersøker mer og tar en avgjørelse.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Oppussing av oppgangen

Orientering om alternativer for oppussing og kostnadsrammer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.4 Møblering og bruk av bakgård og fellesarealer

Vi har per i dag gamle tremøbler til felles bruk i bakgården. Mira har gjort tilgjengelig sine møbler og ønsker å bidra til økt bruk av bakgården gjennom belysning, og det er kommet forslag om at vi skal kjøpe ny grill.

Styret ønsker en diskusjon omkring hvordan vi ønsker at bakgården blir brukt og hvilke oppgraderinger som evt er nødvendig.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.5 Ønske om endringer tilknyttet fasade fra beboere

Det er kommet flere henvendelser til styret om endringer som berører fasaden.

Orientering om hvilke regler som gjelder og hvordan slike henvendelser behandles fremover.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Katrine Toven for 1 år.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Per Kristian Voss Halvorsen for 1 år.

Valgt ble: Magnus Wennemo for 2 år.

6.3 Valg av to varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Marin Kulas for 1 år.
Valgt ble: Mira Zahl for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Wessels gate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Jorge B. Jensen (sign.)	11.05.2026



INNKALLING 2026

Borettslaget Wessels gate 5

Mandag 11.05.2026 kl. 17:00

I bakgården

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Wessels gate 5

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 17:00 - I bakgården

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Wessels gate 5 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Korttidsutleie av leilighet
- 5.2 Vedlikehold/reparasjoner
- 5.3 Oppussing av oppgangen
- 5.4 Møblering og bruk av bakgård og fellesarealer
- 5.5 Ønske om endringer tilknyttet fasade fra beboere

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av to medlemmer til styret
- 6.3 Valg av to varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Revisjonsberetning til ettersendes før møte.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Ingen styrehonorar

5. Andre saker

5.1 Korttidsutleie av leilighet

Regler for utleie via AirBnB eller lignende tjenester. Hvis det ønskes avvik fra etablerte regler om periode for totalt 30 dager per år i Borettslag.

Forslag til vedtak: Vi følger Borettslagsloven regler om maksimalt 30 dager utleie per år.

5.2 Vedlikehold/reparasjoner

Vi har fått tilbud på reparasjon av deler av det elektriske, særlig tilknyttet belysning fellesarealer. samt callinganlegget.

Gjennomgang av dette og ulike alternativ presenteres.

Forslag til vedtak: Beslutning om omfang elektrisk arbeid og utskifting av callingsanlegg.

5.3 Oppussing av oppgangen

Orientering om alternativer for oppussing og kostnadsrammer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.4 Møblering og bruk av bakgård og fellesarealer

Vi har per i dag gamle tremøbler til felles bruk i bakgården. Mira har gjort tilgjengelig sine møbler og ønsker å bidra til økt bruk av bakgården gjennom belysning, og det er kommet forslag om at vi skal kjøpe ny grill.

Styret ønsker en diskusjon omkring hvordan vi ønsker at bakgården blir brukt og hvilke oppgraderinger som evt er nødvendig.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.5 Ønske om endringer tilknyttet fasade fra beboere

Det er kommet flere henvendelser til styret om endringer som berører fasaden.

Orientering om hvilke regler som gjelder og hvordan slike henvendelser behandles fremover.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Katrine Toven, Valgt fra 26.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Per Kristian Voss Halvorsen, Valgt fra 26.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hilde Rudi Olsen, Valgt fra 26.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Marin Kulas, Valgt fra 26.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Markus Henrikssønn Blytt, Valgt fra 26.06.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2026-2027.

Katrine Toven stiller til gjenvalg, men kan også fratre denne eller kommende periode.

Forslag til vedtak: Katrine Toven for 1 år

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget; én for perioden 2026-2027 og én for perioden 2026-2028.

Hilde stiller ikke til gjenvalg.

Per Kristian stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Per Kristian Voss Halvorsen for x år

6.3 Valg av to varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2027.

Markus stiller ikke til gjenvalg da han skal selge leiligheten.

Marin stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Marin Kulas for 1 år

Markus Henrikssønn Blytt for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**327 872**	**223 648**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	564 664	585 880
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 169 266	-280 172
Endringer i andre langsiktige poster	650 861	-201 485
B. Årets endring disponible midler	**46 259**	**104 224**
C. Disponible midler	**374 130**	**327 872**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	444 426	399 872
Kortsiktig gjeld	-70 296	-72 000
C. Disponible midler	**374 130**	**327 872**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Wessels gate 5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 039 304	1 042 920	1 065 830	994 083
Sum leieinntekt		**1 039 304**	**1 042 920**	**1 065 830**	**994 083**
Sum inntekt		**1 039 304**	**1 042 920**	**1 065 830**	**994 083**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		89 139	77 916	92 000	86 000
Kostnad eiendom/lokale	3	51 968	29 155	41 000	46 500
Kommunale avgifter/renovasjon		258 731	236 014	268 000	263 346
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 500	6 188	6 500	6 875
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 071	0	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	60 055	50 258	99 222	121 000
Revisjonshonorar		5 613	4 976	5 130	5 000
Forretningsførerhonorar		75 107	72 286	75 000	79 000
Andre honorar	7	25 125	15 159	15 000	17 500
TV/bredbånd		46 336	43 004	44 123	52 000
Forsikring		167 630	154 309	167 651	173 869
Andre kostnader	8	3 126	12 618	2 000	2 500
Sum kostnad		**790 399**	**701 883**	**817 626**	**856 590**
Driftsresultat før IN		**248 905**	**341 038**	**248 204**	**137 493**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		439 459	397 857	0	0
Driftsresultat etter IN		**688 364**	**738 895**	**248 204**	**137 493**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 712	9 736	0	0
Rentekostnad		136 412	162 751	154 493	80 260
Netto finansposter		**123 700**	**153 014**	**154 493**	**80 260**
Årsresultat		**564 664**	**585 880**	**93 711**	**57 233**
Overført til/fra annen egenkapital		564 664	585 880	0	0
SUM OVERFØRINGER		**564 664**	**585 880**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Wessels gate 5

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	659 974	659 974
Sum anleggsmidler		**659 974**	**659 974**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		-5 323	0
Forskuddsbetalte kostnader		95 666	86 545
Innestående konsernkonto og bank		354 083	313 327
Sum omløpsmidler		**444 426**	**399 872**
SUM EIENDELER		**1 104 400**	**1 059 846**

Balanse 2025 Borettslaget Wessels gate 5

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		**60 000**	**60 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 757 651	-15 322 315
Sum opptjent egenkapital		**-14 757 651**	**-15 322 315**
Sum egenkapital	9	**-14 697 651**	**-15 262 315**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 549 939	2 719 205
Borettsinnskudd		154 900	154 900
IN nedbetalt fellesgjeld	10	14 026 916	13 376 055
Sum langsiktig gjeld		**15 731 755**	**16 250 160**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 576	63 347
Påløpne renter		446	854
Annen kortsiktig gjeld		11 274	7 799
Sum kortsiktig gjeld		**70 296**	**72 000**
Sum gjeld		**15 802 051**	**16 322 161**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 104 400**	**1 059 846**
Pantstillelser	11	15 731 755	16 250 160

Sted:_____ Dato:_____

Katrine Toven Styreleder	Hilde Rudi Olsen Styremedlem	Per Kristian Voss Halvorsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	823 764	795 888
3650 Innkrevde felleskostn. renter	136 922	161 931
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	78 618	85 102
Sum	**1 039 304**	**1 042 920**

Note 2 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	659 974
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	659 974
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	659 974
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 12 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 807 i Oslo kommune. Eiertomt på 574 kvm og utgjør 118 795 kr av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polisenr SP1149026.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	0	2 016
6361 Fast renhold	43 428	25 095
6392 Containerleie/tømming	7 893	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	647	2 044
Sum	**51 968**	**29 155**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 071	0
Sum	**1 071**	**0**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	25 000	0
6603 Vedlikehold elektro	0	15 400
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	27 750	27 333
6644 Fasade/balkonger	0	7 525
6648 Vedlikehold dører og porter	7 305	0
Sum	**60 055**	**50 258**

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

Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 750	15 159
6730 Teknisk honorar	8 375	0
Sum	**25 125**	**15 159**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 184	935
7772 Omkostninger inkasso	372	75
7773 Omkostninger innkreving	1 540	1 106
7790 Miljøgebyr Oslo Kommune	0	10 500
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	30	0
Sum	**3 126**	**12 618**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	60 000	0	60 000
Sum innskutt egenkapital	**60 000**	**0**	**60 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-15 322 315	564 664	-14 757 651
Sum opptjent egenkapital	**-15 322 315**	**564 664**	**-14 757 651**
Sum egenkapital	**-15 262 315**	**564 664**	**-14 697 651**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12127202182**	**12127202174**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	1 177 596	21 361 927
Lånesaldo 01.01:	236 595	2 482 610
Avdrag i perioden:	111 076	1 058 190
Lånesaldo 31.12:	**125 519**	**1 424 420**
Saldo 5 år frem i tid:	92 433	1 139 809
Andelssaldo 01.01:	529 388	12 846 667
Innbetalt IN i perioden:	102 364	987 956
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	23 261	416 198
Andelssaldo 31.12:	**608 491**	**13 418 426**
Sum pantegjeld for lån:	**734 010**	**14 842 845**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127202174	1	1 424 420	1 424 420
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127202182	1	90 414	90 414
	1	35 105	35 105

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	15 576 855
Innskuddskapital	154 900
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 731 755**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**659 974**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 328 400, selskapets andel av dette er kr. 154 900.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Wessels gate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Wessels gate 5

Styreleder	Katrine Toven (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Per Kristian Voss Halvorsen (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Hilde Rudi Olsen (sign.)	23.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels Gate 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Wessels Gate 5 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 7VAY1-EPDSR-4YNJ9-IOQOV-UZIVT-DY6NA

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7VAY1-EPDSR-4YNJ9-IOQOV-UZIVT-DY6NA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-05 09:01:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7VAY1-EPDSR-4YNJ9-IOQOV-UZIVT-DY6NA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Borettslaget Wessels gate 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Katrine Toven
Styremedlem, Per Kristian Voss Halvorsen
Styremedlem, Hilde Rudi Olsen
Varamedlem, Marin Kulas
Varamedlem, Markus Henrikssønn Blytt

Styret i Borettslaget Wessels gate 5 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Wessels gate 5 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Wessels gate 5 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 812443852

Borettslaget Wessels gate 5 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Wessels gate 5 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1149026. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Wessels gate 5 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 11.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Vedtekter
for

Borettslaget Wessels gate 5

Stiftet 1.11.2011

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Wessels gate 5 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel om forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom ordensreglene har forbud mot eller vilkår for dyrehold, skal styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de

siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør fra og til felles hovedledning, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringsskapet, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder (dersom denne er i boligen) og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Det er ikke tillatt med endringer av egen leilighet som berører borettslagets fellesarealer, bærende konstruksjoner eller felles installasjoner og røropplegg el. uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Andre vesentlige endringer og større oppussinger skal varsles styret i god tid.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen kan skje elektronisk til de andelseiere som har samtykket til

dette. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmakt kan være elektronisk. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Wessels gate 5

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere i nærområdet for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes og dørene lukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

(Basert på Standard ordensregler for boligselskapet fra USBL)

VARSEL OM ANSKAFFELSE AV HUSDYR/AVTALE OM DYREHOLD

Boligselskapets navn: Wessels gate 5

Andelseiers navn: _____

Jeg varsler med dette at jeg har gått til anskaffelse av følgende dyr: _____

Ved anskaffelse av dyret forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret være under kontroll av eierne innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på boligselskapets område
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
   I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.
6. Vi ber om at alle tar hensyn til sine naboer og gjør sitt for å bidra til et hyggelig bomiljø!

Undertegnede forplikter med denne underskrift å overholde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i dette varselet.

Sted:	Dato:	Andelseiers underskrift:

VARSEL OM DYREHOLD ER MOTTATT AV STYRET

Sted:	Dato:	Styreleders underskrift:



INNKALLING 2025

Borettslaget Wessels gate 5

Torsdag 26.06.2025 kl. 18:30
Digitalt på Teams

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Wessels gate 5

Tid og sted: Torsdag 26.06.2025 kl. 18:30 - Digitalt på Teams

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av leder
- 4.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 0,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Katrine Toven
Styremedlem, Per Kristian Voss Halvorsen
Styremedlem, Hilde Rudi Olsen
Varamedlem, Marin Kulas
Varamedlem, Markus Henrikssønn Blytt

4.1 Valg av leder

Styreleder Katrine Toven er på valg.

4.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Marin Kulas og Markus Henrikssønn Blytt er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**223 648**	**225 759**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	585 880	502 744
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-280 172	-92 212
Endringer i andre langsiktige poster	-201 485	-412 643
B. Årets endring disponible midler	**104 224**	**-2 111**
C. Disponible midler	**327 872**	**223 648**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	399 872	276 952
Kortsiktig gjeld	-72 000	-53 304
C. Disponible midler	**327 872**	**223 648**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Wessels gate 5

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 042 920	959 224	1 041 000	1 065 830
Sum leieinntekt		**1 042 920**	**959 224**	**1 041 000**	**1 065 830**
Sum inntekt		**1 042 920**	**959 224**	**1 041 000**	**1 065 830**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		77 916	95 645	92 000	92 000
Kostnad eiendom/lokale	3	29 155	25 104	28 000	41 000
Kommunale avgifter/renovasjon		236 014	200 243	223 100	268 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 188	5 938	6 500	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	2 633	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	50 258	122 753	145 000	99 222
Revisjonshonorar		4 976	4 753	5 000	5 130
Forretningsførerhonorar		72 286	68 584	73 000	75 000
Andre honorar	7	15 159	12 500	15 000	15 000
TV/bredbånd		43 004	41 331	43 000	44 123
Forsikring		154 309	146 438	161 000	167 651
Andre kostnader	8	12 618	1 067	2 000	2 000
Sum kostnad		**701 883**	**726 988**	**795 600**	**817 626**
Driftsresultat før IN		**341 038**	**232 236**	**245 400**	**248 204**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		397 857	412 643	0	0
Driftsresultat etter IN		**738 895**	**644 879**	**245 400**	**248 204**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 736	3 236	0	0
Rentekostnad		162 751	145 372	150 000	154 493
Netto finansposter		**153 014**	**142 135**	**150 000**	**154 493**
Årsresultat		**585 880**	**502 744**	**95 400**	**93 711**
Overført til/fra annen egenkapital		585 880	502 744	0	0
SUM OVERFØRINGER		**585 880**	**502 744**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Wessels gate 5

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	659 974	659 974
Sum anleggsmidler		**659 974**	**659 974**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	224
Forskuddsbetalte kostnader		86 545	82 038
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		313 327	194 689
Sum omløpsmidler		**399 872**	**276 952**
SUM EIENDELER		**1 059 846**	**936 925**

Balanse 2024 Borettslaget Wessels gate 5

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		**60 000**	**60 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 322 315	-15 908 196
Sum opptjent egenkapital		**-15 322 315**	**-15 908 196**
Sum egenkapital	**9**	**-15 262 315**	**-15 848 196**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 719 205	2 999 377
Borettsinnskudd		154 900	154 900
IN nedbetalt fellesgjeld	10	13 376 055	13 577 540
Sum langsiktig gjeld		**16 250 160**	**16 731 817**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 347	43 356
Påløpne renter		854	1 356
Annen kortsiktig gjeld		7 799	8 592
Sum kortsiktig gjeld		**72 000**	**53 304**
Sum gjeld		**16 322 161**	**16 785 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 059 846**	**936 925**
Pantstillelser	11	16 250 160	16 731 817

Sted:_____ Dato:_____

Katrine Toven Styreleder	Hilde Rudi Olsen Styremedlem	Per Kristian Voss Halvorsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	795 888	723 588
3650 Innkrevde felleskostn. renter	161 931	145 628
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	85 102	90 008
Sum	**1 042 920**	**959 224**

Note 2 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	659 974
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	659 974
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	659 974
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 12 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 807 i Oslo kommune. Eiertomt på 574 kvm og utgjør 118 795 kr av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polisenr SP1149026.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	2 016	2 743
6361 Fast renhold	25 095	22 361
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 044	0
Sum	**29 155**	**25 104**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	649
6552 Driftsmateriell	0	1 984
Sum	**0**	**2 633**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	15 400	3 131
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	5 618
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	27 333	98 666
6644 Fasade/balkonger	7 525	15 338
Sum	**50 258**	**122 753**

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

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 159	12 500
Sum	**15 159**	**12 500**

Gjelder kostnader for tilleggsavtale IN-lån og viderefakturering av eiendomsskatt.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	935	969
7772 Omkostninger inkasso	75	0
7773 Omkostninger innkreving	1 106	160
7790 Miljøgebyr Oslo Kommune	10 500	0
7792 Øredifferanse	2	0
7795 Husleietap	0	-62
Sum	**12 618**	**1 067**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	60 000	0	60 000
Sum innskutt egenkapital	**60 000**	**0**	**60 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-15 908 196	585 881	-15 322 315
Sum opptjent egenkapital	**-15 908 196**	**585 881**	**-15 322 315**
Sum egenkapital	**-15 848 196**	**585 881**	**-15 262 315**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12127202182**	**12127202174**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	1 177 596	21 361 927
Lånesaldo 01.01:	245 823	2 753 554
Avdrag i perioden:	9 228	270 944
Lånesaldo 31.12:	**236 595**	**2 482 610**
Saldo 5 år frem i tid:	181 621	2 044 871
Andelssaldo 01.01:	550 035	13 027 505
Innbetalt IN i perioden:	0	196 373
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	20 648	377 210
Andelssaldo 31.12:	**529 388**	**12 846 667**
Sum pantegjeld for lån:	**765 983**	**15 329 277**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127202174	1	1 471 101	1 471 101
	1	1 011 509	1 011 509
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127202182	1	105 609	105 609
	1	94 353	94 353
	1	36 634	36 634

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	16 095 260
Innskuddskapital	154 900
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**16 250 160**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**659 974**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 328 400, selskapets andel av dette er kr. 154 900.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Wessels gate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Wessels gate 5

Styreleder	Katrine Toven (sign.)	24.06.2025
Styremedlem	Hilde Rudi Olsen (sign.)	24.06.2025
Styremedlem	Per Kristian Voss Halvorsen (sign.)	24.06.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 26.06.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Wessels gate 5 torsdag 26.06.2025 kl. 18:30 - Digitalt på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Katrine Toven

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 0,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av leder

Styreleder Katrine Toven er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Katrine Toven for 1 år.

4.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Marin Kulas og Markus Henrikssønn Blytt er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Markus Henrikssønn Blytt for 1 år.

Valgt ble: Marin Kulas for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Katrine Toven (2025 - 2026)
Styremedlem, Per Kristian Voss Halvorsen (2024 - 2026)
Styremedlem, Hilde Rudi Olsen (2024 - 2026)
Varamedlem, Markus Henrikssønn Blytt (2025 - 2026)
Varamedlem, Marin Kulas (2025 - 2026)

Protokoll for Borettslaget Wessels gate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	27.06.2025
Protokollvitne	Katrine Toven (sign.)	27.06.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
WESSELS GATE 5

Dato: 23.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531221
2105

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 807

Vi viser til bestilling av 20260423 for WESSELS GATE 5.

GNR. 208 BNR. 807

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1870.

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

580 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597350
597400
597450
6643800
6643750
208/843
208/842
208/765
208/841
208/764
208/763
208/807
/804
/802
208/812
/810
208/811
208/809
208/808
208/806
208/805
/762
208/803
Wessels gate
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.04.2026 Målestokk 1: 500

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.

Oslo

S-3858

Wessels gate 1 m.fl. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.09.2001

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199707373

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 1237399, 737397

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 1 MFL.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr. IIP-97029, datert 24.04.1998 og revidert 15.12.1998.

§ 2. Området reguleres til:

byggeområder:	- bolig
	- bolig m/forretning/kontor i første etasje
spesialområder:	-bevaring (bolig)
	- bevaring (bolig m/forretning/kontor i første etasje)
fornyelsesområde/spesialområde	- bevaring (bolig)
fornyelsesområde/fellesområde	- lek/opphold

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG OG BOLIG M/ FORRETNING/KONTOR I FØRSTE ETASJE

Bruk

Bebyggelsen og forhage mot gate på eiendommen Ullevålsveien 17 reguleres til byggeområde for boliger med unntak av 1.etasje som reguleres til forretning/kontor.
Tilbygg i en etasje på eiendommen Ullevålsveien 11, som vender inn mot gårdsrommet, reguleres til byggeområde for bolig. Boligene på eiendommen skal sikres atkomst over egen eiendommen til regulert fellesområde på naboeiendommen Wessels gate 1.
Mindre bakbygninger (uthus) på eiendommene Zetlitz gate 1 og 5 og Ullevålsveien 15 reguleres til byggeområde for boliger.
Forretning/kontorvirksomheten skal være publikumsrettet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Ny bebyggelse

På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet gjelder følgende:
- ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting.
Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket
- ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Balkonger

Fra andre etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensynet til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimum 1,4 m utover formålsgrense. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

Leilighetstyper

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

§ 4. SPESIALOMRÅDE BEVARING – BOLIG OG BOLIG M /FORRETNING/KONTOR I FØRSTE ETASJE

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Bruk

All bebyggelse på eiendommen Wessels gate 1, og bebyggelse mot gate på eiendommen Ullevålsveien 11, 13 og 15, reguleres til boliger med forretning/kontor i første etasje mot gate. All bebyggelse på eiendommene Zetlitz gate 1 og 3, Frimanns gate 16 og Ullevålsveien 19 reguleres til boliger. Bebyggelse mot gate på eiendommene Frimanns gate 18 og 20 reguleres til boliger.
Øvrige lokaler i første etasje mot Wessels gate og Ullevålsveien som er regulert til bolig, kan også nyttes til forretning/kontor. Lokaler i andre etasje på eiendommen Ullevålsveien 11 kan også benyttes til forretning,

kontor.
Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom næringsvirksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes atkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

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

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

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

Balkonger
Fra andre etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra bygningens bevaringsverdi og hensynet til bomiljøet i kvartalet. Balkonger kan gå maksimum 1,4 m utover formålsgrense. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

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

§ 5. FORNYELSESOMRÅDE/SPESIALOMRÅDE - BEVARING (BOLIGER)
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

All bebyggelse på Wessels gate 3, bebyggelse mot gate og deler av bakfløy på Wessels gate 5 og Zetlitz gate 5 bevares og utbedres til boliger.
Lokaler i første etasje mot Wessels gate som er regulert til bolig, kan også nyttes til forretning/kontor. Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Næringsvirksomhet som er knyttet til bakbygning kan opprettholdes dersom den er av en slik art at den ikke krever kjøreatkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboeres atkomst, gjennomgangsrett og bruk av fellesområde. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

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

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Gjennom side- eller bakbygning på Wessels gate 3 skal etableres en gangpassasje gjennom første og andre etasje som tilrettelegger for atkomst til fellesområdet for lek og opphold. Eksakt plassering av passasjen skal tilpasses slik at den får minst mulig konsekvens for leilighetsplaner.
Del av bebyggelse på eiendommen Wessels gate 5 skal ombygges som følge av at annen del skal rives. Forøvrig tillates ikke bebyggelse revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring eller ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.
Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

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

Balkonger
Fra andre etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensyn til bygningens bevaringsverdi og bomiljøet i kvartalet. Balkonger kan gå. 1,4 formålsgrense. Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesareal.

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

§ 6. FORNYELSESOMRÅDE/FELLESOMRÅDE – LEK/OPPHOLD
Bruk, atkomst, drift, vedlikehold
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom for følgende eiendommer innenfor kvartalet: bnr. 208 bnr.252, 253, 254, 763, 764, 765, 766, 767, 802, 804, 807, 841, 842, og 844. Arealet skal sammenknyttes, men kan inndeles i felt så lenge alle beboerne får sikret tilfredstillende utendørs lek og oppholdsareal innenfor et felt.
Gjennom fornyelsesprosessen skal legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten atkomst for alle angitte eiendommer, og låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

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

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

§ 7. FELLESBESTEMMELSER

Støyisolering, luftinntak

Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot trafikkstøy og vibrasjoner i henhold til de laveste av de parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven», eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy.

Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16: «Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier», eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning. For adressene Frimanns gate 16 og Ullevålsveien 11-19 må luftinntak til ventilasjon legges på tak eller utstyres med partikkelfilter som tilfredsstiller forskriftenes krav til ventilasjonsluft.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

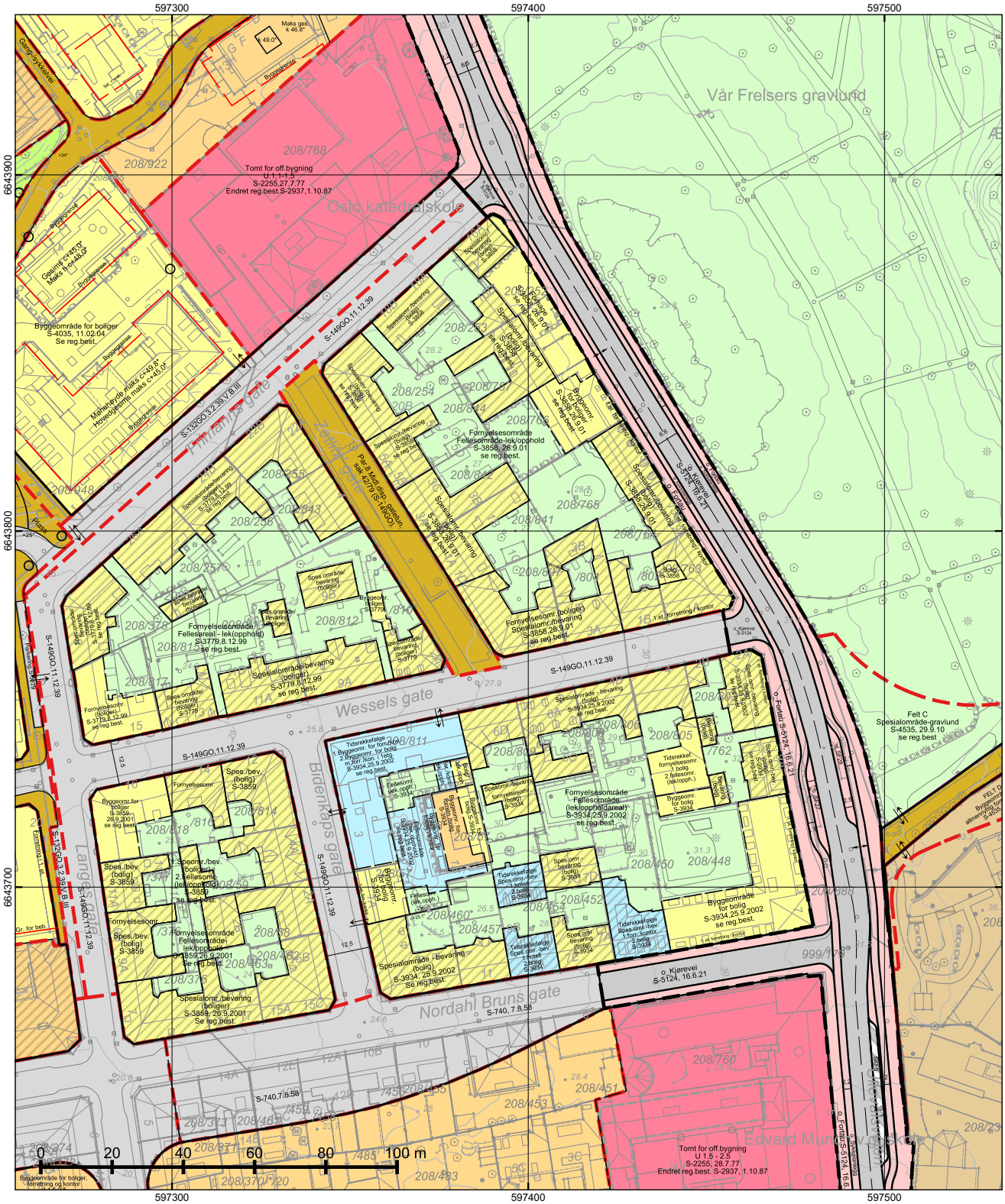
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

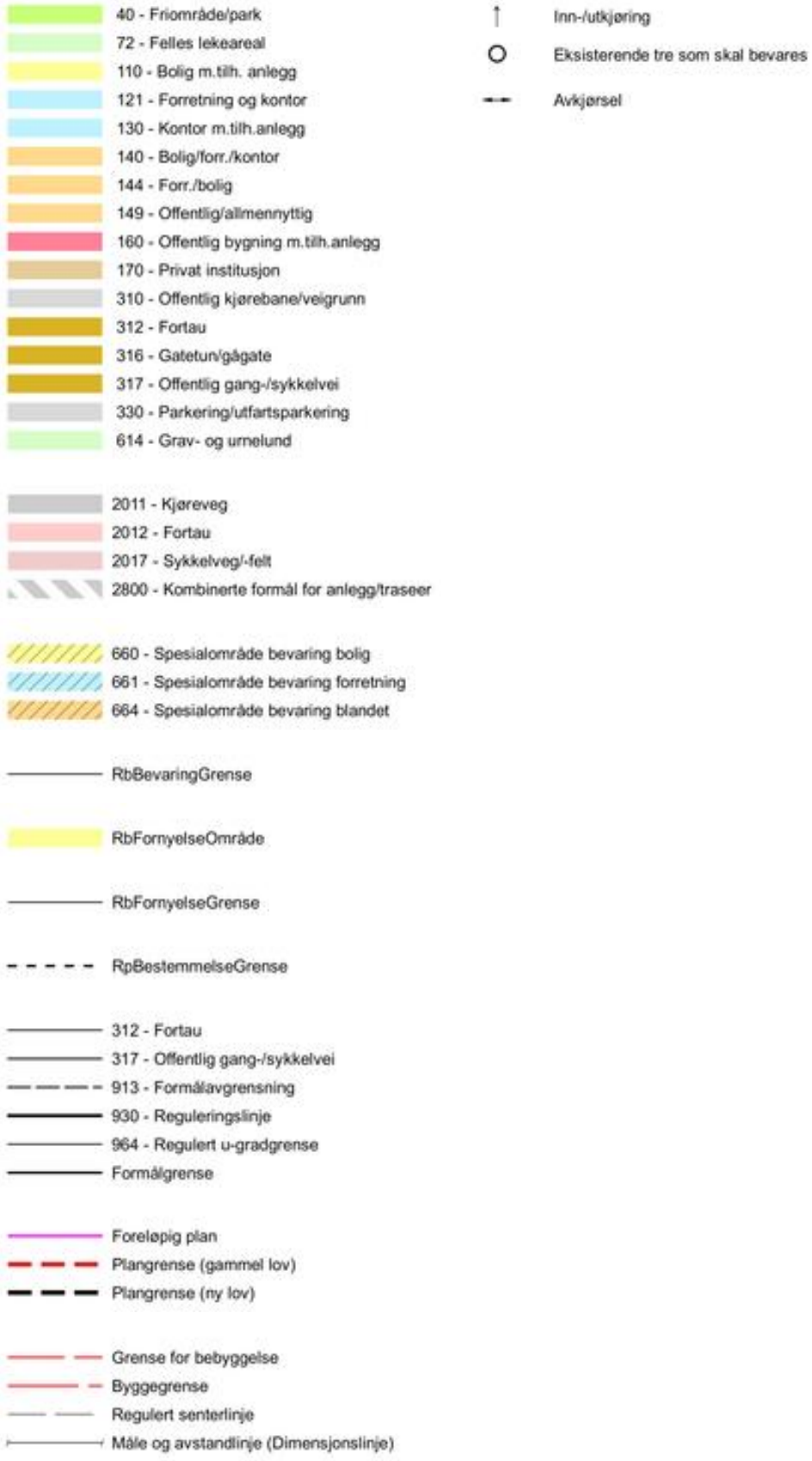
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

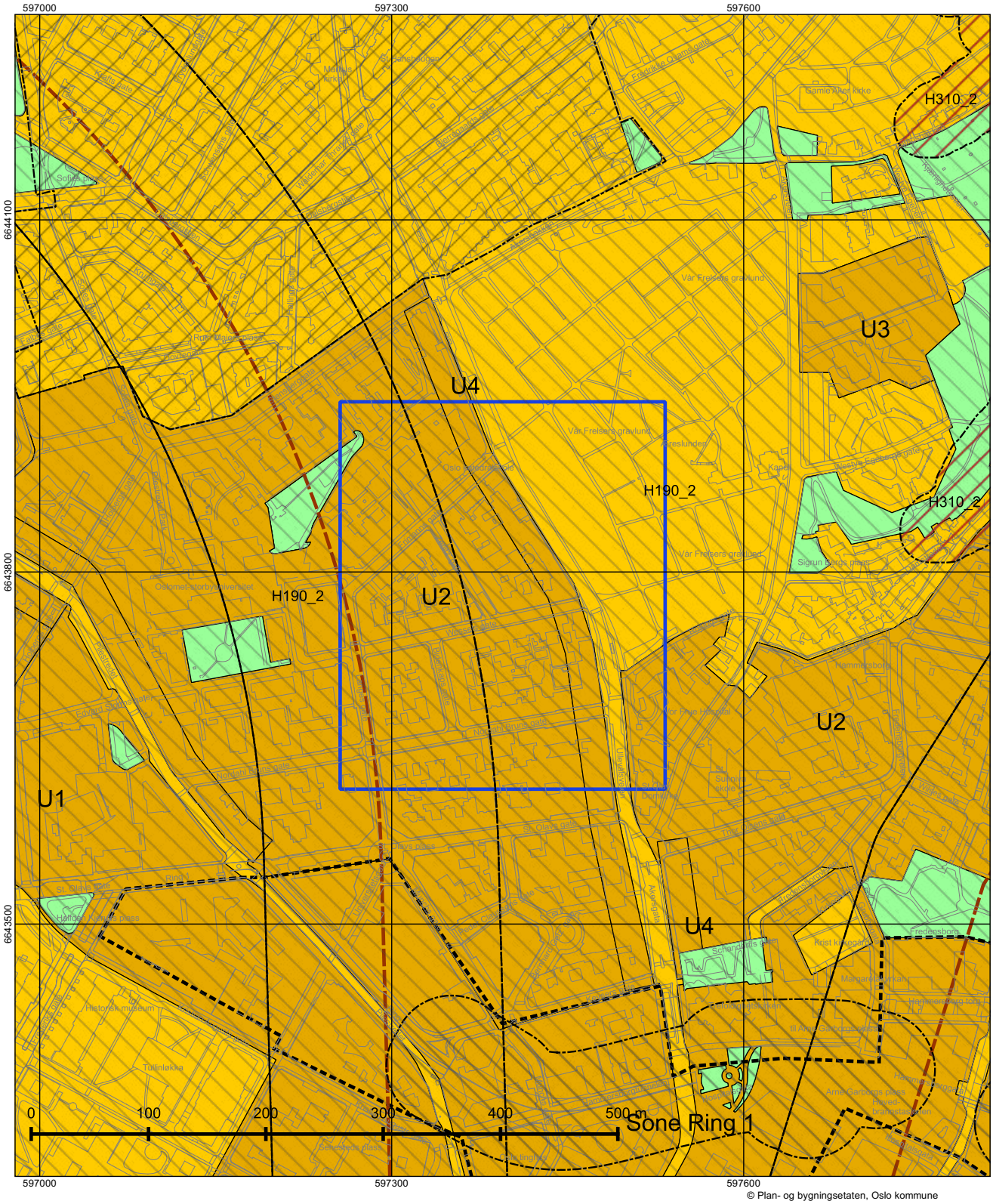
PlottID/Best.nr: 156622/ 86531221
Deres ref.:
Adresse: WESSELS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/807

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156622/86531221
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



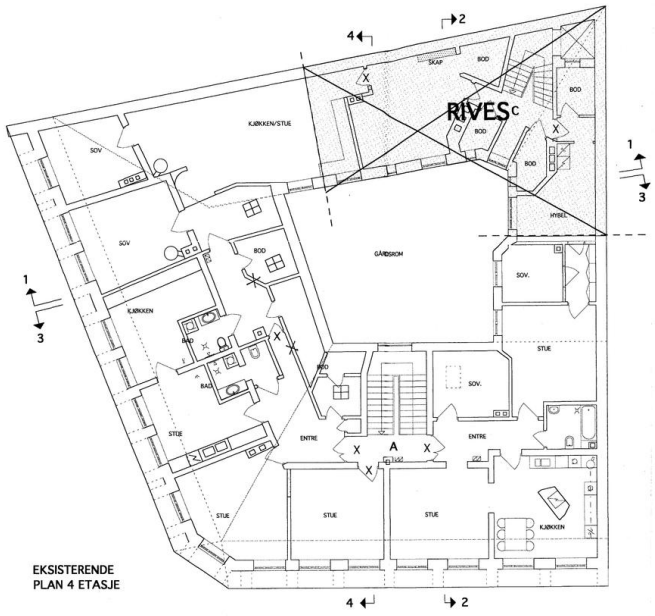
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208106
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	23.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	WESSELS GATE 5
Postadresse:	0165 OSLO
Matrikkel:	0301-208/807

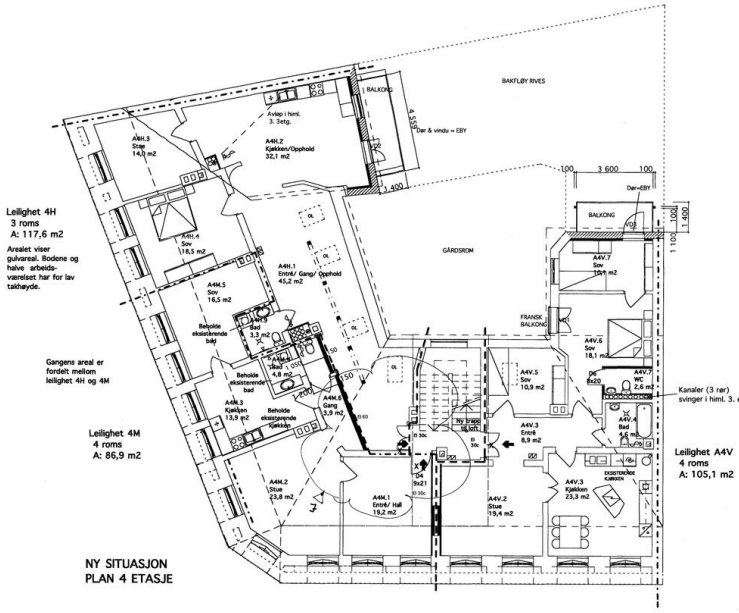
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208106

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



EKSISTERENDE
PLAN 4 ETASJE



Leilighet 4H
3 roms
A: 117,6 m2

Arealet viser gulvareal. Bodene og halve arbeidsværelset har for lav takhøyde.

Gangens areal er fordelt mellom leilighet 4H og 4M

Leilighet 4M
4 roms
A: 86,9 m2

Leilighet A4V
4 roms
A: 105,1 m2

NY SITUASJON
PLAN 4 ETASJE

TEGNFORKLARING

ARBEIDSTEGNING

RIVING:

- Riving av vegg.
- Riving av vinduer og dører inkl. karm.
- Større hulltak i gulv.
- Riving av fast inventar.

BRANNTEKNIKK:

- Brannskille / branncelle
- Brannskille / seksjon
- Brannklassifisert dør (EI30 / EI60)
- Rømningsvei

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledning av åpninger .
- Nye vegger - gjenkledning av åpninger, dobbel vegg.
- Platekledning på vegg.
- Gammel dør.
- Gammelt dørblad innsettes i eks. karm.
- Nye dører.
- Nye vinduer.
- Markering av mineralull i vegg.
- Markering av arbeider i himling.
- Markering av skjulte arbeider.
- Nye vertikale ventilasjonskanaler.
- Nye reguleringsventiler.
- Avløpsrør.
- Vannledning.
- Gjenmuring av åpning.
- Ny W.C.
- Ny servant.
- Ny dusj.
- Sluk.
- Nytt badekar.
- Varmtvannsbereder.
- Oppvaskbenk.
- Gryteskap.
- Skuffseksjon.
- Overskap.
- Plass for kjøleskap.
- Plass for komfyr.
- Plass for vaskemaskin.
- Sikringsskap/stigeledning.

	dato	kontrollert
J	28.04.06	INNGANG 4M/4H
I	M-11.03	ETT ROM
H	9.9.02	ENTRE 4H+4M
G	30.8.02	DØRER + WC 4M+4H
F	15.6.02	INNG. A 4M+4
E	23.05.02	DIV. JUSTERING
D	19.4.02	DIV. ENDRE.
C	8.3.02	EDER, ARBEALER
B	15.1.02	ARB TEGN
A	4.12.01	BALKONGER

oppdragets navn: **WESSELSGT. 5**

PLAN 4. ETG.

oppdragsgiver: **BORETTSLAGET KATTA 97**

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
Sørligata 8 0577 Oslo
Tlf. 23 24 45 00 Fax 22 68 01 22

Arkitekt MNAL NPA Gunnar F.Andersen AS
Saldalsgata 25 0553 Oslo

reg. AS | sign. AS | kontr. | dato 12.03.01

oppdragsnr. 2000.86 | målestokk 1:100 A 125

22

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO
post@enerhaugen.com

Dato: 21092010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200707112-40 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Guttormsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 5	Eiendom:	208/807/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Katta 97 v/ Styret	Adresse:	Zetlitz' gate 4, 0165 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring/ vindusutskiftning.

FERDIGATTEST - WESSELS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til: Borettslaget Katta 97 v/ Styret, Zetlitz' gate 4, 0165 OSLO

Anmeldelse
1. Trapp

BYGNINGSCHEFEN
Bl. nr. 1878/1934
OSLO

Ekspedisjons-Dokument V

angående Utvidelse av vindu

på matr.-nr. 5 Wesselsgate

Innlevert 12 oktober 1934 Attestert 18/1c 1935

A. b. til innstilling

V 13/10. 34.

A. Skilland

Tilbakesendes kr. bygningschefen og innstilles til godkjennelse på betingelse av at arbeidet ikke påbegynnes før det foreliggende godkj. beregn. for oppdeling av den utvidede vindusåpning.

Anvisningene må overholdes.

Oslo 17/10. 34.
for inspektøren
H. M. Faye.

1828/1934

Godkjennes som innstilt.

17/10-34

Meddelt 22/10-34.

A. Skilland

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TAKST 1 KNUT GUNNAR LUNDE GRAHL-MADSEN
Storehovden 7
5221 NESTTUN

Dato: 04.05.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201602458-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 5	Eiendom:	208/807/0/0
Tiltakshaver:	Atle Indrelid	Adresse:	Wessels gate 5, 0165 OSLO
Søker:	TAKST 1 KNUT GUNNAR LUNDE GRAHL-MADSEN	Adresse:	Storehovden 7, 5221 NESTTUN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Wessels gate 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 26.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602458			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje	E-2	17.02.2016	1/6

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Atle Indrelid, Wessels gate 5, 0165 OSLO, aindrelid@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BUSKERUD VANN OG VENTILASJON AS
Høvikveien 11
1363 HØVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.06.2022
ADRIAN PAWEL SAPOTA	202100603 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	WESSELS GATE 5	Eiendom:	208/807
Tiltakshaver:	Magnus Andreas Aase	Søker:	BUSKERUD VANN OG VENTILASJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Wessels gate 5 - H0103

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør, sluk, rørgjennomføring i forbindelse med rehabilitering av våtrom, mottatt 08.06.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

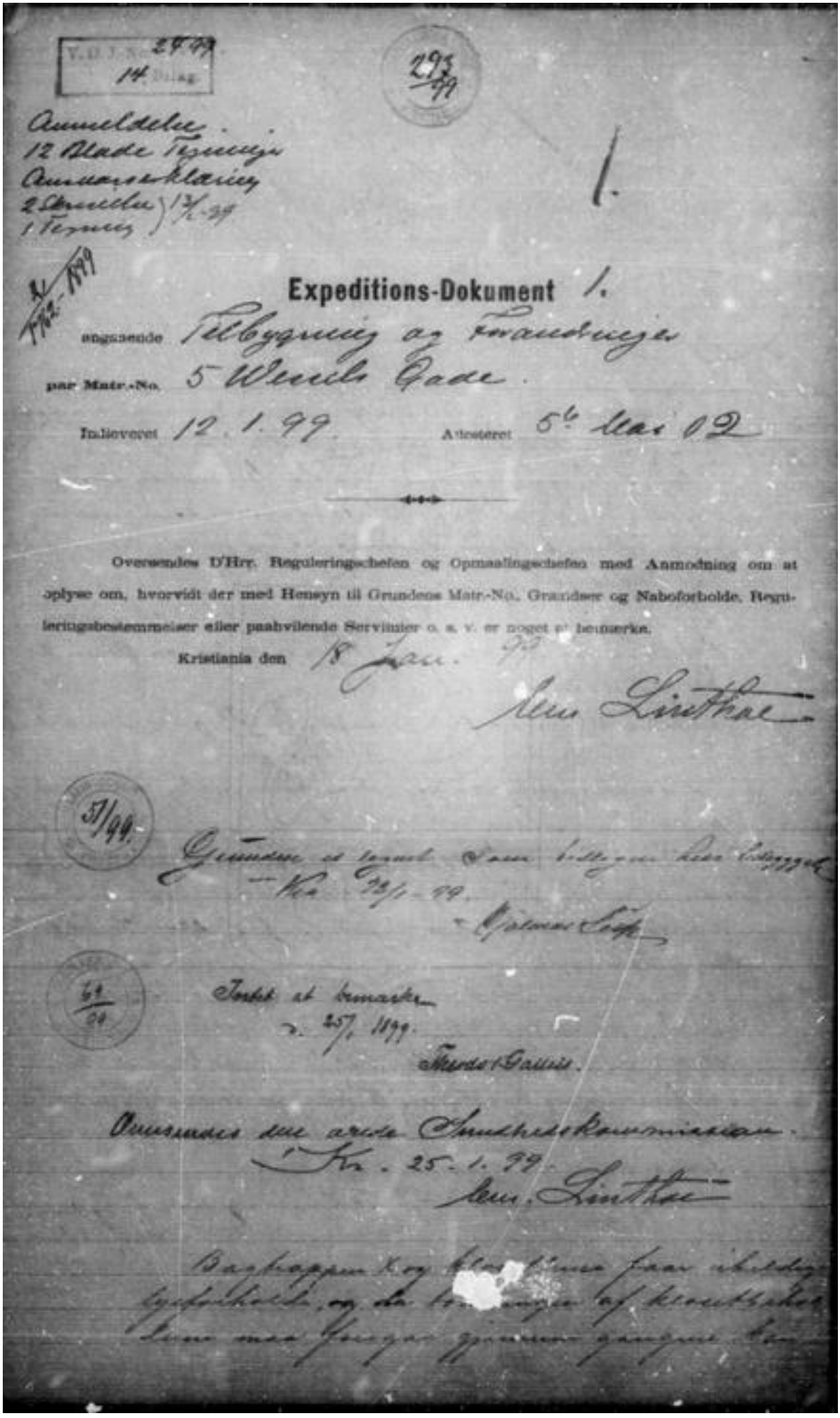
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Kopi til:
Magnus Andreas Aase, Wessels gate 5, 0165 OSLO



Anmeldelse.
12 Blade Tegninger
Anmærkninger
2 Skitser } 17/1-99
1 Tegning

1.

1/1 1899

Expeditions-Dokument 1.

angaaende Tilbygning og Forandringer

paa Matr.-No. 5 Wendts Gade.

Indleveret 12. 1. 99. Afsteneret 5te Mai 02

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 18 Jan. 99

Sem Linstow

51/99.

Gjennemset saavidt Sagen bliver Tilbygningen [illegible]
– Kr. 23/1 99.
Gjelmar Løfft

61/99

Intet at bemærke
d. 25/1 1899.
Theodor Gaarder.

Anmeldes til ærede Sundhedskommission.
Kr. 25. 1. 99.
Sem. Linstow

Baabyggen Kog [illegible] faar ikke
Lysforhold, og da Forlængelsen af Kvistbyg
Lem maa Forlængelsen gjennem gangen Lem

Anmelder
Tegning

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Skorsjorten

på matr.nr. 5 Wesselsgaten

Innlevert 3de juli 1931 Attestert 24/8-1939

Anmelder Oslo kommune

Oslo den 3de juli 1931

V A. Andersen

Sendes tilbake til Oslo bygningsråd.

Andragendet anbefales ikke innvilget.

Oslo helseråd, den 9. juli 1931.

V A. Dietrichson

Bygn. chefens kontor
mott.: 10 JUL 1931

V

R. d. til innstilling

V Oslo 11/7.31

Ottesagnus.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Hjellnes Cowi AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 09 FEB 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200211675-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 5	Eiendom:	208/807/0/0
Tiltakshaver:	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Adresse:	Postboks 4753 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Hjellnes Cowi AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Riving

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8b
0577 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200105969-88 Saksbeh: Silje Hoftun
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 09 FEB. 2006
Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 5	Eiendom:	208/807
Tiltakshaver:	Borettslaget Katta-97 v/Bjørn Øen	Adresse:	Postboks 6857 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8b, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - WESSELS GATE 5

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 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 områdeutvikling
Områdeplaner 3

Tine Aagesen
For avdelingsenhetsleder

Silje Hoftun
saksbehandler

Kopi til:
Borettslaget Katta-97 v/Bjørn Øen, Postboks 6857 St. Olavs plass, 0130, OSLO
Stensrud og Stensrud AS, Postboks 6524 Etterstad, 0606, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 16.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201606691-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 5	Eiendom:	208/807/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Wesselsgt 5,V/Atle Indrelid	Adresse:	Wessels gate 5, 0165 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Wessels gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mot bakgård, mottatt 03.03.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201606691			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	15.04.2016	1/8
Ny plan 2 etasje	B1611-01	11.04.2016	1/14
Ny plan 3 etasje	B161102	11.04.2016	1/15
Nytt snitt A-A	B1611-04	11.04.2016	1/17
Fasade	B1611-03	11.04.2016	8/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2017 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Wesselsgt 5,V/Atle Indrelid, Wessels gate 5, 0165 OSLO, Atle.Indrelid@skatteetaten.no

Avmeldes
Signir og medsvigner

BYGNINGSCHEFEN
Journ. Nr. 219 1934
OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående nytt bjelkelag i 2den Etg.

på matr.nr. 5 Wesselsgate

Innlevert 7 februar 1934 Ankstert 13/2 - 1939.

N.B. til innstilling

Oslo den 7de februar 1934

V

N. Kristiansen

N/MS.
J.nr. 219/1934.

Ad: 5 Wesselsgate.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Der henvises til min påtegning på blad 1.

Oslo den 9. februar 1934.

GM/VW.

Ad: 5 Wesselsgate, jnr. 289/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Da det viser sig at bjelkene er soppinfiserte må alt angrepet bygningsmateriale fjernes og erstattes med nytt.

Oslo helseråd den 14. februar 1934.

By
15 FEB 1934

Efter bemyndigelse

Asp

ok.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteengate 19[illegible] *1150 60

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innvendige forandringsarbeider i 2.etg.
(fra hospits til hybler for Rikshospitalet)

[illegible]s gate 5	Matr. nr.	Løpe nr. 76/2209

Byggherre

Statens Bygge- og Eiendoms-
direktorat,
Middelthunsgt. 17,
Postboks 8141, Dep.

Oslo 1.

Ansvarshavende

Murm. Sverre Knutsen,
Bukken Bruses vei 2,

Oslo 8.

KR/TL
Dato

22. mai 1978

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

For bygningssjefen

KR

Bygningsinspektør
K. Røgbo

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

Anmelder
3 Tegninger
Adr. som ovenfor

NB 121/1934

1. V

Ekspedisjons-Dokument

angående Bad- og vannklosetter

på matr.nr. 5 Wesselsgate

Innlevert 20 januar 1934 Attestert 7/7 - 1939

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 20de januar 1934

A. Skilland

GK/VW.

Ad: 5 Wesselsgate, jnr. 164/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Badegulvene må støpes med fall til sluk. W.C. reglene må følges. Der må sørges for frisklufttilførsel og avtrekk.

Oslo helseråd den 29. januar 1934.

Efter bemyndigelse

29 JAN 1934

Alfred Sundt

N.d. til innstilling

Oslo 30/1-34

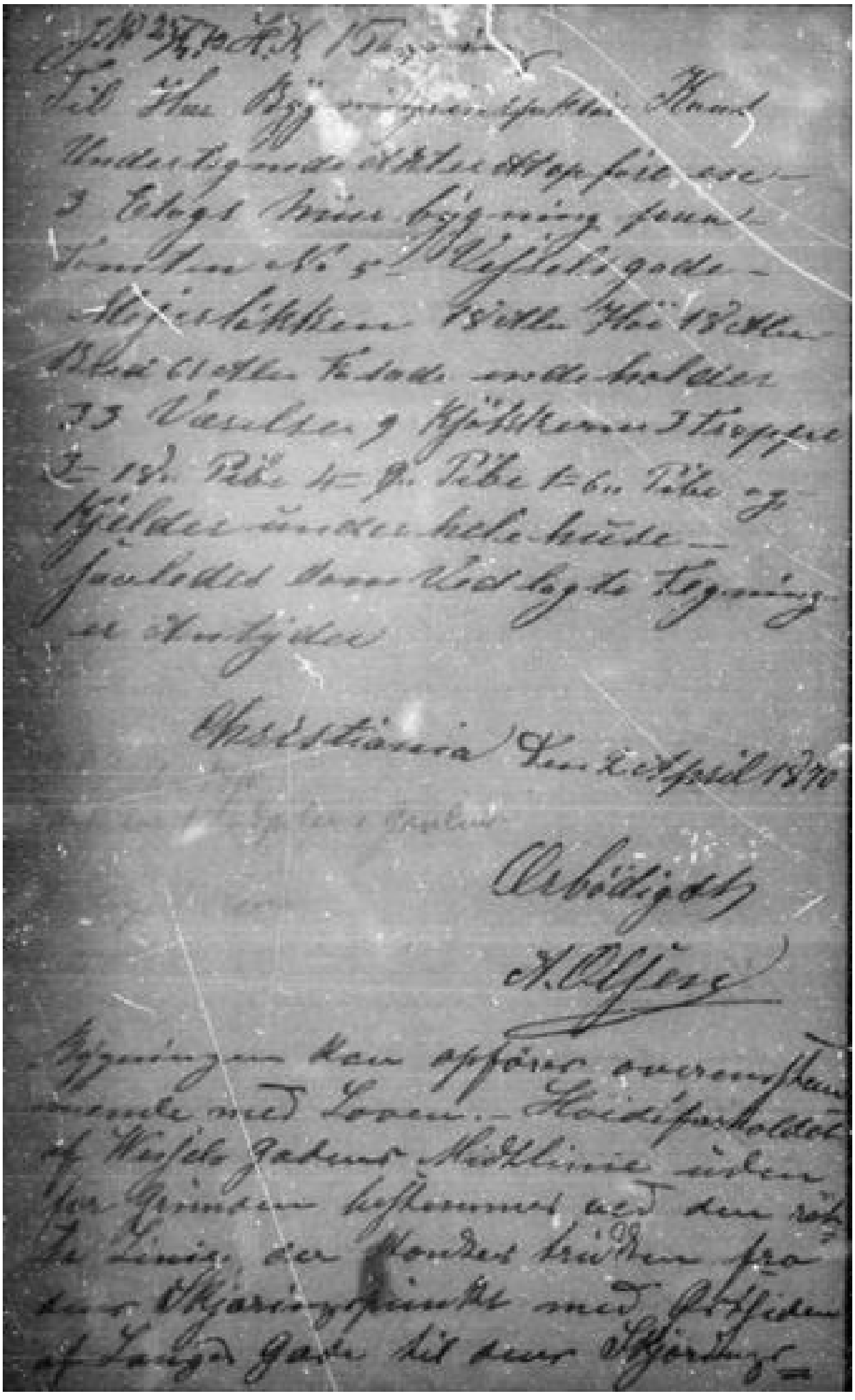
O. Thomas.

Wesselsgt. 5-

F. nr. 25

1870

Väningshus.



forandt med Vedkjøbet af Tollevolds
veien, for Resten Tomten beliggende
de paa Coten 74'6" fortsatte
paa Coten 92'6" —

Høideforholdet af Tomtens Gader
Midtlinie bestemmes ved den rette
Linie, der danner Tangenten fra dens
Skjæringspunkt med Langel Gades
Midtlinie til dens Skjæringspunkt med
Tollevoldveiens Vedkjøde, — for Resten
Tomten beliggende paa Coten 80'6",
fortsatte paa Coten 104'6" —
Midtlinien af den nye Gade mellem
de omtvistede Gader bestemmes ved
den rette Linie mellem Midtlinien
ved Skjæringspunkterne. —
Cotehallene ere anførte efter Byens
Kart. — Forholdene vil langs Gaden
dog komme at ligge indtil 6 Fod
høiere, end de paafølgende bestemte
Midtlinier. —
Begrænsningen af Grunden mod Syd
vest med de 3 Tomten paahvilende
Canaler, der gjennem et Fald til Vand

af mindst 1 Fad paa 60 Fad Gylden
Galoone maa overalt ligge mindst
12 Tommer høiere end Gyldenrandens
nedre Overkant. Afslag for Bunge-
lofter ikke.

Christiania den 13de April 1850.

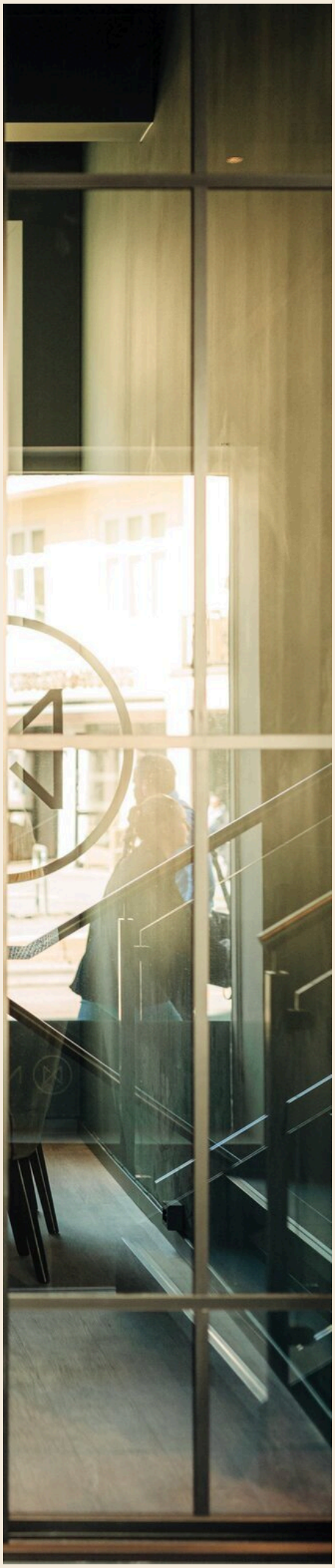
H. Haas.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0145/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wessels gate 5 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 807 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Truls Martin Nygaard

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151