NORDVIK

Herslebs gate 17C

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Herslebs gate 17C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.07.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker 3-roms med solrik balkong, heis og mulighet for kjøp av garasje - V.v/fyring inkl. - Sentralt og tilbaketrukket

Prisantydning	**6 350 000,-**
Omkostninger	**160 130,-**
Totalpris	**6 510 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 024,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Herlsebs gate 17C - en lys og tiltalende 3-roms selveier med tilbaketrukket og sentral beliggenhet på Nedre Grünerløkka. Leiligheten ligger høyt og fritt i 5. etg. i et moderne bygg fra 2007 med heis, vannbåren varme og balansert ventilasjon. Planløsningen er gjennomgående og består av entré, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom. Fra stuen er det utgang til en stor og solrik balkong. Denne leiligheten har alt!

Verdt å merke seg:

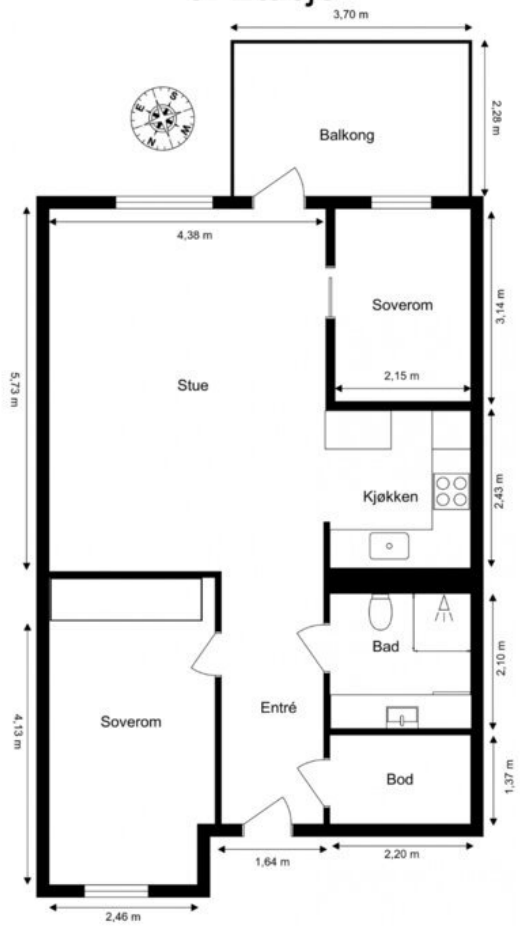
- Gjennomgående 3-roms
- Solrik balkong
- Heisadkomst
- Varmtvann, fyring og internett inkludert
- Innvendig bod
- Kjellerbod på 5 kvm
- En-stavs eikeparkett fra 2018
- Nymalt 2026
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Veldrevet sameie
- Felles takterrasse
- Mulighet for kjøp av garasjeplass m/el
- 15 min gange til Oslo S

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Herslebs gate 17 C 0561 OSLO 0301 OSLO

5. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.




GALERIE DEO 70
HASTAIRE




HASTAIRE














GALERIE DEO 70
HASTAIRE





























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
36-0088/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Herslebs gate 17C, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 236, snr 126 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ragnhild Rokkerud Holte
Espen Rokkerud Holte

Kjøpesum og omkostninger
6 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
158 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 510 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 523 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde er målt til ca 2,46 meter i stue.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, innvendig bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Entre
Leiligheten har enkel adkomst via felles trappeoppgang og heis fra garasjekjeller. En innbydende entré gir et godt førsteinntrykk. Entréen har praktiske fliser på gulv, og lekker spilevegg med knagger for oppheng av yttertøy.

Innvendig bod
Leiligheten har en innvendig bod i tilknytning til entréen - perfekt for oppbevaring av klær, støvsuger og lignende, som gjør det enkelt å holde et ryddig hjem.

Stue
Stor og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn godt med lys. Rommet har en fin utforming, som gir gode møbleringsmuligheter. Det er god plass til både sofa og spisebord. Leiligheten fikk ny en-stavs eikeparkett i 2018, og vegger er nymalt i en delikat

fargetone. Fra stuen er det utgang til balkongen som blir en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Balkongen er på ca. 9 kvm og har gode solforhold.

Kjøkken
Åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet har fin plassering i rommet, slik at stue og kjøkken deles inn i egne soner. Kjøkkenet er fra byggeår, med ny benkeplate og kum fra 2017. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Stekeovn er fra 2019.

Bad
Romslig bad fra byggeår, bygd som et prefabrikert baderomskabin. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv. Himling er
utført med himlingsplater i stål. Badet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Benkeplate, skap og servant er fra 2017. Det er elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk.

Soverom
Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, og oppbevaring i garderobeskap. Hovedsoverommet vender mot stille bakgård. Soverom 2 har også god plass til seng, skrivebord og tilhørende møblement. Soverommet vender mot bakgård og blindgate.

Parkering
Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i garasjesameiet. Plass nr 127. Ta kontakt med megler for informasjon.

Det er montert elbillader, koblet til strømnettet med måler, som betales via CloudCharge.

Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det faktureres halvårlig.

Garasjene kan etter vedtektsendring i 2011 selges fritt.

Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved eierskifte av garasjen. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av avgiftsgrunnlaget.

Sameiet har en gjesteparkering.

Garasjesameiet leier ut 5 garasjeplasser og 11 stk MC-plasser.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2026:
- Malt vegger, tak og lister i alle rom utenom bad og bod.
- Malt dørlist på bad.
- Malt innside av ytterdør.
- Refuget gulvet i dusjnisje.
- Renset og beiset terrassegulv balkong.
- Pusset og oljet benkeplate kjøkken og bad.

2024:
- Montert spilevegg gang.

2021:
- Bytte og montering av noen stikk (gjesterom, stue, kjøkken og bad).
- Montering av lamper.
- Montert ledstripe på kjøkkenøy.

2019:
- Ny stekeovn på kjøkken.

2018:
- Lagt en-stavs lys eikeparkett i alle rom utenom bad og bod.
- Nye terrassebord på balkong.

2017:
- Ny benkeplate kjøkken og ny kum.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas AS. Refuget gulvet i dusjnisje. Vår 2026. Hallvard Olsen (rørlegger, tidligere eier). Bytte av servantinnreding, benkeplate og montering av speilskap (iht. tidligere eiers egenerklæring). Trolig utført i 2017.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Generell dokumentasjon fra da det ble bygget i Boligpermen som medfølger boligen.

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

Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltera AS. Bytte og montering av noen stikk (gjesterom, stue, kjøkken og bad). Montering av lamper. Montert ledstripe på kjøkkenøy. Høst 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført under eie av tidligere eier, trolig via Garasjesameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elezi Malerservice. Malt vegger, tak og lister i alle rom utenom bad og bod. Malt dørlist på bad. Malt innside av ytterdør. Vår 2026. Lagt en-stavs lys eikeparkett i alle rom utenom bad og bod (iht. tidligere eiers egenerklæring). 2018. Utført i eie av tidligere eier, usikker på om det er av faglært eller egen innsats . Ny stekeovn på kjøkken (iht. tidligere eiers egenerklæring). 2019. Utført i eie av tidligere eier, usikker på om det er faglært eller egen innsats. Egeninnsats: Renset og beiset terrassegulv balkong. Vår 2026. Pusset og oljet benkeplate kjøkken og bad. Vår 2026. Montert spilevegg gang. Vår 2024. Nye terrassebord på balkong (iht. tidligere eiers egenerklæring). 2018 Ny benkeplate kjøkken og ny kum (iht. tidligere eiers egenerklæring). 2017 (utført av tidligere eier som var rørlegger).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Riss i noen flisfuger, samt bom under enkelte fliser. Kosmetisk riss i vasken. Litt svertesopp på silikonfug i dusjsone. Litt svertesopp på kjøkkenbenk rundt vasken som har blitt utbedret.

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: Sporadisk skjeggkre. Satt ut limfeller med ekstra lokkemiddel ved hver forekomst. Trolig enkelttilfeller, da limfellene ikke fanget flere.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport, foretatt juni 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Stikkontakt over vindu på stue gir ikke strøm, har vært slik fra før vi tok over. Sprekk i skillevegg på balkong, har vært slik fra før vi tok over. Bruksmerker i parkett. Litt svertesopp på kjøkkenbenk rundt vasken som har blitt utbedret.

Samsvarserklæring:
Det er i egenerklæring opplyst at Eltera AS utførte arbeider på elektrisk anlegg høsten 2021, herunder bytte/montering av enkelte stikkontakter, montering av lamper og ledstripe på kjøkkenøy. Samsvarserklæring er opplyst å foreligge. Selger opplyser at stikkontakt over vindu i stue ikke gir strøm. Forholdet bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Byggemåte
Boligbygg med flere boenheter

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong. Balkongen er utført som betongkonstruksjon med terrassebord og rekkverk i metall/glass. Utvendige bygningsdeler er i hovedsak felles bygningsdeler og vurderes kun der de har direkte tilknytning til boenheten.

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og har adkomst via felles trappegang og heis. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod. Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett. Vegger har malte plater og betongflater. Himlinger består av malte betongelementer. Innvendige dører er glatte, malte dører, samt skyvedør. Etasjeskiller er antatt utført i betong.

Innvendig

Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Himling er malte betongelementer Det er opplyst av eier at vegger, tak og lister er malt i alle rom utenom bad og bod våren 2026. Det er opplyst at 1-stavs eikeparkett ble lagt i 2018. Bruksmerker i parkett er opplyst av selger og samsvarer med registrerte forhold ved befaring.
Vurdering av avvik:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert stedvis slitasje og skader på parkettgulv. Det er observert åpne skjøter, mindre sår i overflaten og mangelfull tilpasning rundt rørgjennomføringer. Det er også enkelte merker og skader på listverk og overflater.
Andre tiltak:
Forholdene har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning. Skadede og åpne overflater kan bli mer utsatt for videre slitasje og smuss. Lokale utbedringer bør påregnes. Ved ønske om helhetlig overflate bør sliping, reparasjon eller utskifting av gulv vurderes.

Våtrom

Etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Vegger har flislagte overflater. Himling består av himlingsplater i stål.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er registrert riss i enkelte flisfuger. Det er også observert noe misfarging, svertesopp på enkelte overflater.
Andre tiltak:
Forholdene vurderes i hovedsak som lokale overflateavvik. Fuger og overflater bør rengjøres og utbedres lokalt. Videre bruk forutsetter normalt renhold, god ventilering og jevnlig ettersyn av fuger i våtsone.

Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert med laser. Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel. I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 12 til 35 mm, avhengig av målepunkt. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 8 mm fall over ca. 1 meter. Fallforholdene vurderes som varierende. Det er i egenerklæring opplyst at gulv i dusjnisje er refuget av Brafas AS våren 2026.
Vurdering av avvik:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert bom under enkelte gulvfliser. Det er målt varierende fallforhold mot sluk. I dusjsonen er det fall mot sluk, men enkelte områder har redusert fall. Det er også registrert noe lokalt fuktutslag mellom sjikt.
Andre tiltak:
Forholdene vurderes som lokale avvik. Badet kan fortsatt fungere ved normal bruk, men vannsøl utenfor dusjsonen bør begrenses. Bom under fliser og lokale fuktutslag bør holdes under oppsyn. Lokale utbedringer bør vurderes dersom fliser eller fuger løsner, eller dersom forholdene utvikler seg.

Etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk med synlig smøremembran ført til klemring i sluk. Klemring er synlig og sitter fast ved kontroll. Badet er registrert som prefabrikert baderomskabin fra byggeår. Det foreligger ferdigattest for bygget datert 26.10.2010.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Tiltak:
Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGIU
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er opplyst/registrert som prefabrikert baderomskabin, og det er sjakt i bakkant av våtsone. Det var derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i tilliggende konstruksjon. Det er foretatt visuell kontroll inn i sjakt der dette var tilgjengelig.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Eventuelle gardinstenger og annet oppskrudd som eies av stylist.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad.

Varmtvann er tilknyttet sentralanlegg.

Sikringsskap er plassert i stue/kjøkken og er utført med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 548 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 024,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, Telia grunnpakke, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, trappevask, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Felleskostnader: kr 4 416,81
- Telia grunnpakke: kr 607,20

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 578 269,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 313 077,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Wexels Plass Abc Sameie, orgnr. 992288108

Om sameiet
Wexels Plass Abc Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992288108, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Herslebs gate 17 A-C.
Sameiet er et kombinert sameie som består av 134 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er BDO AS.
Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.
Sameiet har avtale med beboervakt via Securitas.

Sameiet har eierandel 8.713 / 21.853 i Wexels plass fellessameie på gnr. 229, bnr. 74. Eiendommen består av felles utomhusarealer mellom bebyggelsen på Wexels Plass. Vedtektene for fellessameie ligger vedlagt salgsoppgaven.
Sameiet eier også 80.286/554.195 deler av Wexels Plass Garasjesameie.
Sameiet har solidaransvar for den samlede gjelden i ovennevnte selskaper.

Kun tillatt med elektrisk eller gass-grill.

Informasjon fra styret pr. 23. juni 2026:
- Vi har et veldrevet sameie og det er ingen store vedlikeholdsplaner i sikte. Vi har hatt noe større utskiftning på tak tidligere, 2021-2022, ellers er det ikke store ting å nevne. Bygget er fortsatt relativt nytt, men da vi nærmer oss 20 år, har vi nettopp fått laget en Vedlikeholdsplan via OBOS som et forsøk på å ligge i forkant og begynne systematisk forebyggende. Foreløpig jobber vi med å utbedre enkelte balkongsøyler hvor det

har vært sprekkdannelser. Styret jobber med å få oversikt om omfanget og kostnader vedrørende dette.
- Fremtidig vedlikehold forventes å finansieres ved økte felleskostnader.
- Vi har en god økonomi. Vi satte opp felleskostnadene med 10 % nå i høst. Dette er blant annet for å imøtekomme økte energikostnader de seneste år, som vi så langt har kompensert delvis med negativt budsjett. Videre økning forventes å følge vanlig indeksjustering.
- Ingen dugnad.
- Felleskostnader inkluderer både oppvarming samt TV og internett fra Telia. Her får alle et sett med poeng, og kan velge ulike kanaler/strømmetjenester, eller velge raskere internett.
- Vi har en garasjeplass som kan bookes gjennom styret. Her er det restriksjoner på dager og bookinger slik at dette skal komme alle beboere til gode.
- Det er lov med dyrehold.
- Ingen rettslige tvister.
- Skadedyr har ikke vært en problematikk.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Det er ingen fellesgjeld pt.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Ved salg av seksjon må ny eier melde fra til Fellessameiet om navneendring på brikken innen 7 dager etter overtagelse. Hvis ikke blir alle brikkene slettet, og vil ikke fungere.
Endring er gratis, og de trenger navn, seksjonsnummer, oppgang og e-postadresse.
Send det til: salto@wexels.info
Bestilling av flere nøkkelbrikker gjøres her:
www.wexels.info

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppla, men ikke i felles søppeldunker innendørs.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79471111

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 412 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har attraktiv beliggenhet mellom Grünerløkka og Tøyen, med kort vei til alt Oslo har å by på samtidig som området oppleves rolig og skjermet for trafikkstøy. Her bor du med nærhet til Botanisk hage, Sofienberg, Grünerløkka og sentrum, omgitt av hyggelige caféer, restauranter, kulturtilbud og butikker. Fra leiligheten er det ca. 15 minutters gange til Oslo S, Oslo bussterminal og Jernbanetorget.

I nærområdet finner du blant annet populære spisesteder som The Little Pickle, Sudøst og Trattoria Popolare, samt et bredt utvalg av kaféer, barer og nisjebutikker på Tøyen, Grünerløkka og rundt Schous plass. Youngstorget og sentrum ligger også innen kort gangavstand.

Fra leiligheten er det kort vei til Nieu Grünerløkka, som har akkurat åpnet, på andre side av Akerselva. Her finner du god underholdning, restaurant og bar (5555).

Det er flere park- og friområder i nærheten, som Botanisk hage, Sofienbergparken og ikke minst Akerselva et steinkast unna. Her kan du nyte late dager i parken på varme sommerdager, eller ta tur langs Akerselva der

gang- og sykkelstier strekker seg helt opp til Maridalsvannet. Går du sørover kommer du til Bjørvika, Operaen og badeplassen på Sørenga. I tillegg ligger både Tøyenbadet, Munchmuseet og Naturhistorisk museum i kort avstand fra boligen.

For den aktive finnes flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS Schous plass. Daglige innkjøp gjøres enkelt med Rema 1000 i første etasje, i tillegg til flere dagligvareforretninger som Kiwi, Coop Extra, Joker og Coop Mega i nærområdet. Du finner også apotek, post og vinmonopol i området.

Området har svært gode kollektivforbindelser med kort vei til buss, trikk og T-bane, samt enkel tilgang til sentrum og Oslo S. Nærmeste trikkestopp er Heimdalsgata og Nybrua, kun henholdsvis 3 og 5 minutters gange fra leiligheten. Bussholdeplass Herslebs gate, Hausmans bru, og Tøyenparken ligger alle innenfor en liten radius. Det tar ca. 10 min å gå til T-bane fra Grønland, hvor alle T-baner stopper.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.10.2010

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, og bolig/forretning/kontor. 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 byggesaker i nærheten -

Herslebs gate 17 C - forespørsel om mulig ulovlig oppført trapp, vegg og glass- og stålkonstruksjon på takterrasse
Saksnummer: 202505660

Lakkegata 52 - bruksendring til tannlegeklinikk
Saksnummer: 202507844

Lakkegata 55 - bruksendring fra kontor til bevertning (gammel lov)
Saksnummer: 202508190

Lakkegata 53 - oppføring av to digitale pyloner
Saksnummer: 202600184

Lakkegata 53 - fasadeskilt - CGI
Saksnummer: 202604943

Trondheimsveien 5A - bestilling av forhåndskonferanse - rehabilitering og etablering av nybygg til eksisterende likeretter
Saksnummer: 202511094

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

301/229/236/126:
07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:239
Bestemmelse om gangadkomst
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2007 - Dokumentnr: 627556 - Erklæring/avtale
Kommunen skal varsles og eventuelt gi tillatelse til bygge- og gravearbeider
Kommunen skal varsles ved faktisk bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2026 - Dokumentnr: 697473 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.11.2007 - Dokumentnr: 924360 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 126
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/8717

20.12.2010 - Dokumentnr: 1004310 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 126
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/8723

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum – estimert til kr. 55 250,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. juli 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Herslebs gate 17C

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	1 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.8 km

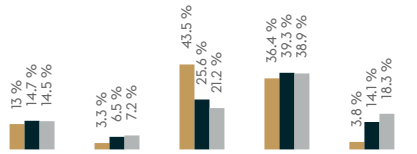
Offentlig transport

Heimdalsgata Linje 17	3 min 0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 87 barn	5 min 0.4 km
Lille Grønland barnehage (1-2 ... 25 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen kirke/Rudolf Nilsen...	2 083	1 166
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Hersleb skole	1 min
Hangar'n idrettshall	3 min
SATS Schous plass	4 min
EVO Grünerløkka	6 min

«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Boligbygg med flere boenheter

Herslebs gate 17 C, 0561 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 236, snr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1033 **Eiendomsverdi ref nr:** ID9744

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

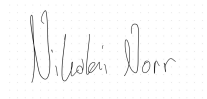
Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms selveierleilighet. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis. Det er installert callinganlegg.

Det er opplyst at det medfølger en kjellerbod på ca. 5 m². Det er også opplyst om garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 72 m², hvorav 67 m² BRA-i og 5 m² BRA-e. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod. Leiligheten har balkong på ca. 8,5 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

Leiligheten fremstår med normal standard sett opp mot alder og bruk. Enkelte overflater og innredninger er opplyst/registrert oppgradert etter byggeår. Våtrom og tekniske installasjoner er i hovedsak vurdert ut fra alder, visuelle observasjoner og fremlagte opplysninger.

Det er registrert enkelte avvik som følge av alder, bruksslitasje og utførelse. Disse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong. Balkongen er utført som betongkonstruksjon med terrassebord og rekkverk i metall/glass. Utvendige bygningsdeler er i hovedsak felles bygningsdeler og vurderes kun der de har direkte tilknytning til boenheten.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og har adkomst via felles trappegang og heis. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod. Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett. Vegger har malte plater og betongflater. Himlinger består av malte betongelementer. Innvendige dører er glatte, malte dører, samt skyvedør. Etasjeskiller er antatt utført i betong.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst/registrert som prefabrikert baderomskabin fra byggeår. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv. Himling er utført med himlingsplater i stål. Badet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk. Sluk er plastsluk med synlig smøremembran ført til klemring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er en del av åpen stue-/kjøkkenløsning. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er opplyst/registrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast som rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør er i plast, med MA-rør i sjakt. Varmtvann er tilknyttet sentralanlegg. Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad. Sikringsskap er plassert i stue/kjøkken og er utført med automatsikringer. Den elektriske kontrollen i rapporten er en forenklet kontroll etter forskrift til avhendingslova.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med boligbygg, adkomstarealer, felles utearealer og garasjeanlegg. Det er opplyst om felles takterrasse og kjellerbod til leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

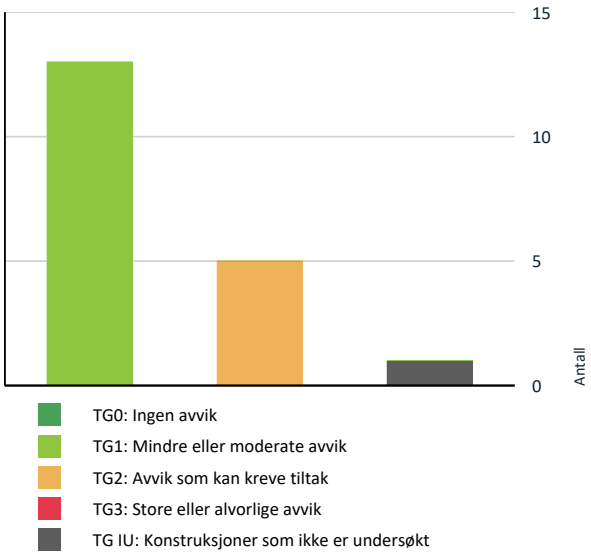
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Benkeplate og kum på kjøkken er opplyst skiftet. Servantinnredning, benkeplate og speilskap på bad er opplyst skiftet/montert.
2018	Modernisering	Det er opplyst lagt 1-stavs lys eikeparkett i alle rom utenom bad og bod. Terrassebord på balkong er opplyst skiftet.
2019	Modernisering	Stekeovn på kjøkken er opplyst skiftet.
2021	Modernisering	Det er opplyst utført arbeider på elektrisk anlegg, herunder bytte/montering av enkelte stikkontakter, montering av lamper og ledstripe på kjøkkenøy. Samsvarserklæring er opplyst å foreligge.
2024	Modernisering	Spilevegg i gang er opplyst montert.
2026	Modernisering	Vegger, tak og lister er opplyst malt i alle rom utenom bad og bod. Dørlist på bad og innside av ytterdør er også opplyst malt. Gulv i dusjnisje er opplyst refuget. Terrassegulv på balkong er opplyst renset og beiset. Benkeplate på kjøkken og bad er opplyst pusset og oljet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør EL 30.

Merknad: Balkong dør tar noe i terskel



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er utført som betongkonstruksjon fra byggeår. Dekket er belagt med behandlede terrassebord. Rekkverk er utført i metall med glassfelt og er målt til ca. 111 cm. Balkongen er sørøstvendt og målt til ca. 8,46 m². Terrassebord har værslitasje og noe oppsprekking. Dette vurderes som normalt vedlikeholdsbehov for utvendig treverk.

Terrassebord på balkong er opplyst skiftet i 2018. Terrassegulv er opplyst renset og beiset våren 2026. Selger opplyser om sprekk i skillevegg på balkong. Forholdet er ikke nærmere vurdert som del av felles bygningsdel.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Himling er malte betongelementer

Det er opplyst av eier at vegger, tak og lister er malt i alle rom utenom bad og bod våren 2026. Det er opplyst at 1-stavs eikeparkett ble lagt i 2018. Bruksmerker i parkett er opplyst av selger og samsvarer med registrerte forhold ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert stedvis slitasje og skader på parkettgulv. Det er observert åpne skjøter, mindre sår i overflaten og mangelfull tilpasning rundt rørgjennomføringer. Det er også enkelte merker og skader på listverk og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdene har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning. Skadede og åpne overflater kan bli mer utsatt for videre slitasje og smuss. Lokale utbedringer bør påregnes. Ved ønske om helhetlig overflate bør sliping, reparasjon eller utskifting av gulv vurderes.

Tilstandsrapport






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 12mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Og en skyvedør

Merknad: skyvedør lukker ikke tett

Tilstandsrapport





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser om sporadisk forekomst av skjeggkre. Det er opplyst at det er satt ut limfeller med lokkemiddel, og at fellene ikke har fanget flere etter enkelttilfeller.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst/registrert som prefabrikert baderomskabin fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997 til 2010. Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2010. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på kabinens oppbygning utover dette.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har flislagte overflater. Himling består av himlingsplater i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert riss i enkelte flisfuger. Det er også observert noe misfarging, svertesopp på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdene vurderes i hovedsak som lokale overflateavvik. Fuger og overflater bør rengjøres og utbedres lokalt. Videre bruk forutsetter normalt renhold, god ventilering og jevnlig ettersyn av fuger i våtsone.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fallforhold er kontrollert med laser. Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel. I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 12 til 35 mm, avhengig av målepunkt. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 8 mm fall over ca. 1 meter. Fallforholdene vurderes som varierende.

Det er i egenerklæring opplyst at gulv i dusjnisje er refuget av Brafas AS våren 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bom under enkelte gulvfliser. Det er målt varierende fallforhold mot sluk. I dusjsonen er det fall mot sluk, men enkelte områder har redusert fall. Det er også registrert noe lokalt fuktutslag mellom sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene vurderes som lokale avvik. Badet kan fortsatt fungere ved normal bruk, men vannsøl utenfor dusjsonen bør begrenses. Bom under fliser og lokale fuktutslag bør holdes under oppsyn. Lokale utbedringer bør vurderes dersom fliser eller fuger løsner, eller dersom forholdene utvikler seg.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig smøremembran ført til klemring i sluk. Klemring er synlig og sitter fast ved kontroll. Badet er registrert som prefabrikert baderomskabin fra byggeår. Det foreligger ferdigattest for bygget datert 26.10.2010.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er opplyst/registrert som prefabrikert baderomskabin, og det er sjakt i bakkant av våtsone. Det var derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i tilliggende konstruksjon. Det er foretatt visuell kontroll inn i sjakt der dette var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje i tilgjengelige deler av sjakt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke behov for tiltak basert på synlige forhold. Eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen kan likevel ikke utelukkes uten inngrep eller nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Merknad:

Det ble ved befaring registrert lokal slitasje/misfarging på benkeplate. Forholdet er opplyst utbedret etter befaring ved sliping og ny overflatebehandling. Utbedringen er dokumentert med bilde. Det er ikke foretatt ny befaring etter utført arbeid.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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







TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Interne avløpsrør er av plast. I sjakt er det registrert MA rør. Synlige deler av avløpsanlegget er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert lekkasjer, skader eller unormal lukt på befaringsdagen. Skjulte og felles avløpsføringer er ikke nærmere kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Med tilluft fra ventiler og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i stue/kjøkken utført med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 ved oppføring

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja FA fra 2010

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er i egenerklæring opplyst at Eltera AS utførte arbeider på elektrisk anlegg høsten 2021, herunder bytte/montering av enkelte stikkontakter, montering av lamper og ledstripe på kjøkkenøy. Samsvarserklæring er opplyst å foreligge.

Tilstandsrapport

Selger opplyser at stikkontakt over vindu i stue ikke gir strøm. Forholdet bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i vårt eierskap

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

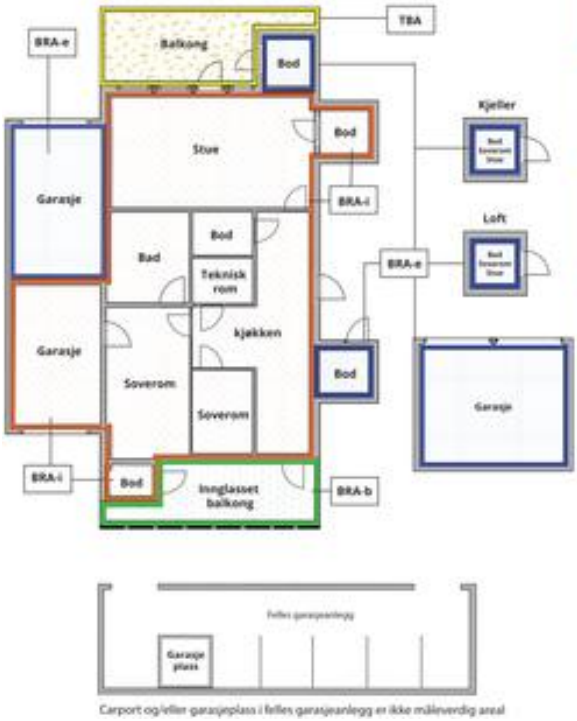
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67			67	8
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**5**			**8**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, stue/kjøkken, 2. soverom, bod, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til ca 2,46 m i stue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Espen Rokkerud Holte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	236		126	2412 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Herslebs gate 17 C

Hjemmelshaver
Holte Espen Rokkerud, Holte Ragnhild Rokkerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Gamle Oslo, nær Grünerløkka, Tøyen, Grønland og Oslo sentrum. Området består av boligbebyggelse, næring, serveringssteder og servicetilbud. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, dagligvare, skole, barnehage og rekreasjonsområder langs Akerselva. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje, med heisadkomst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate. Det er felles inngangsparti med callinganlegg og heis til etasjeplan. Det er også heisadkomst fra garasjeanlegg. Adkomst til leiligheten skjer via felles trapperom/gangareal.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten er oppgitt til ca. 2412 m² i matrikkelopplysninger. Tomten er felles for sameiet og er bebygget med boligbygg med flere boenheter og tilhørende fellesarealer. Utearealer omfatter blant annet skjermet gårdsrom, adkomstarealer, garasjeanlegg og felles takterrasse. Tomt og fellesarealer er ikke særskilt tilstandsvurdert, utover forhold som har direkte tilknytning til boenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Espen Rokkerud Holte	9578-5995-4-1442905	2026-06-20 15:14:28
Ragnhild Rokkerud Holte	9578-5995-4-4116622	2026-06-20 13:48:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herslebs gate 17C, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Ragnhild Rokkerud Holte, Espen Rokkerud Holte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3949643
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas AS. Refuget gulvet i dusjnisje. Vår 2026. Hallvard Olsen (rørlegger, tidligere eier). Bytte av servantinnreding, benkeplate og montering av speilskap (iht. tidligere eiers egenerklæring). Trolig utført i 2017.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Generell dokumentasjon fra da det ble bygget i Boligpermen som medfølger boligen.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltera AS. Bytte og montering av noen stikk (gjesterom, stue, kjøkken og bad). Montering av lamper. Montert ledstripe på kjøkkenøy. Høst 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført under eie av tidligere eier, trolig via Garasjesameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elezi Malerservice. Malt vegger, tak og lister i alle rom utenom bad og bod. Malt dørlist på bad. Malt innside av ytterdør. Vår 2026. Lagt en-stavs lys eikeparkett i alle rom utenom bad og bod (iht. tidligere eiers egenerklæring). 2018. Utført i eie av tidligere eier, usikker på om det er av faglært eller egen innsats . Ny stekeovn på kjøkken (iht. tidligere eiers egenerklæring). 2019. Utført i eie av tidligere eier, usikker på om det er faglært eller egen innsats. Egen innsats: Renset og beiset terrassegulv balkong. Vår 2026. Pusset og oljet benkeplate kjøkken og bad. Vår 2026. Montert spilevegg gang. Vår 2024. Nye terrassebord på balkong (iht. tidligere eiers egenerklæring). 2018 Ny benkeplate kjøkken og ny kum (iht. tidligere eiers egenerklæring). 2017 (utført av tidligere eier som var rørlegger)

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Riss i noen flisfuger, samt bom under enkelte fliser. Kosmetisk riss i vasken. Litt svertesopp på silikonfug i dusjsone. Litt svertesopp på kjøkkenbenk rundt vasken som har blitt utbedret.

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sporadisk skjeggkre. Satt ut limfeller med ekstra lokkemiddel ved hver forekomst. Trolig enkelttilfeller, da limfellene ikke fanget flere.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, foretatt juni 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Stikkontakt over vindu på stue gir ikke strøm, har vært slik fra før vi tok over. Sprekk i skillevegg på balkong, har vært slik fra før vi tok over. Bruksmerker i parkett. Litt svertesopp på kjøkkenbenk rundt vasken som har blitt utbedret.

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.

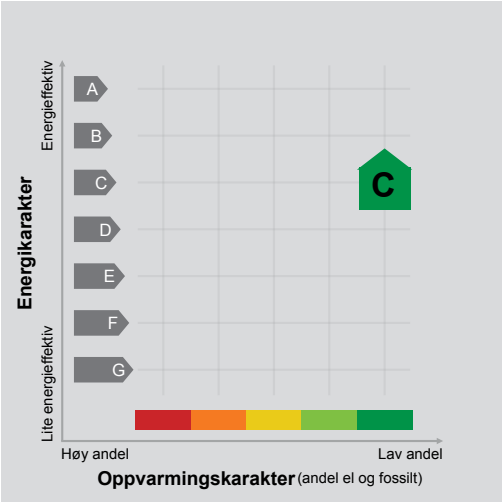
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 36-0088/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester WEXELS PLASS ABC SAMEIE
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81810842
Merkenummer	Energiattest-2025-230793
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Herslebs gate 17C	81810842	H0207	95	0	
Herslebs gate 17C	81810842	H0208	96	0	
Herslebs gate 17C	81810842	H0307	104	0	
Herslebs gate 17C	81810842	H0308	105	0	
Herslebs gate 17C	81810842	H0407	115	0	
Herslebs gate 17C	81810842	H0408	116	0	
Herslebs gate 17C	81810842	H0507	126	0	
Herslebs gate 17C	81810842	H0508	127	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	24.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	24.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	24.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	27.01.2017

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	255,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.1.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	19,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	99,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 747 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	124,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 574 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	124,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 747 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 301 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 446 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	6 747 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,6 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0088/26 . Vår ref.: 5741-1-126 Dato: 22.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Wexels Plass Abc Sameie
Organisasjonsnr:	992288108
Seksjonseier:	Holte, Ragnhild Rokkerud
Medeier:	Holte, Espen Rokkerud
Leilighetsnummer:	126
Adresse:	Herslebs Gate 17 C, 0561 OSLO
Seksjonsnummer:	126
Gnr.	229
Bnr.	236

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79471111.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader, TV-internett og seksjonerte lokaler øker 10% fra 01.01.2026
De fleste seksjonseiere eier garasjeplass i Wexels Plass Garasjesameie. Mnd leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det faktureres halvårlig. Garasjene følger i utgangspuntet leiligheten, men kan etter vedtektsendring i 2011 også selges fritt. Det sendes egen giro for garasjeleien. Vi forutsetter at garasjeplassen følger boligseksjonen ved salg, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (ideell 1771/554195 av gnr 529, bnr 1, Oslo). Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved eierskifte av garasjen. Garasjesameiet leier ut 5 garasjeplasser og 11 stk MC-plasser. Ved ønske om kjøpe av garasje kan marenberge.kurud@privatmegleren.no kontaktes. Styret skal godkjenne utleie av seksjoner. Ta kontakt oef@obos.no for søknadsskjema.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 024,01,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 416,81	
Get grunnpakke	607,20	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 074,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	24 935,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øivind Paulshus, e-post: wexelsplassabc@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Wexels Plass ABC Sameie, org. nr. 992 288 108

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 27.03.2019.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 12.03.2014

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Wexels Plass ABC Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.11.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 134 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 229, bnr. 236 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av private terrasser/balkonger samt hageparseller.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Erverver og leietaker av seksjon må meldes til styret for registrering. Utleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, og denne må innhentes på forhånd og minst 14 dager før leietaker flytter inn. Styret kan kun nekte godkjennelse med saklig grunn.

(4) Ved utleie forplikter seksjonseier å holde et orienteringsmøte med sine leieboere, der sameiets infoskjema for utleie gjennomgås. Er ikke dette dokumentert utført den første utleieuken, kan styret velge å få utført en slik innføring med leietakerne, for seksjonseiers regning.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Næringsseksjonen skal i tilknytning til sin bruksenhet ha rett til å sette opp fast skilt og annen profileringsanordning innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For ethvert reklame og profileringstiltak i tilknytning til Eiendommen skal gjelde at denne skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Sameiets parkeringsplasser

4-1 Wexels Plass Garasjesameie
Wexels Plass Garasjesameie omfatter eiendommen gnr 529, bnr 1 i Oslo Kommune som innehholder et garasjeanlegg i egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Wexels Plass. Eiendommen inneholder i tillegg boder, tekniske rom og anlegg for bebyggelsen.

Bruksrett til garasjeplasser og boder vil ved tinglysing knyttes til den enkelte eierseksjon eller borettsandel i et av selskapene på Wexels Plass.

Tinglyst bruksrett til garasjeplasser kan kun omsettes internt i det enkelte boligselskap.

Kostnader forbundet med eiendommen blir fordelt på de som har bruksrett til garasjeplass, bod tekniske rom og andre anlegg iht en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk. Felleskostnadene som skal betales av rettighetshaverne til garasjeplassene, skal fordeles med et likt beløp pr garasjeplass.

For visse bodararealer og garasjeplasser er det lagt til rette for tilgjengelighet for beboere med funksjonshemninger. Disse bodene og garasjeplassene vil rullere internt i sameiet etter behov. Beboere som ikke har et reelt behov for slike boder og garasjeplasser kan ikke motsette seg bytte dersom det kommer nye beboere med slikt behov.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige dekning av fellesutgiftene.

(7) Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes, og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåking.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Boligseksjonene skal alene dekke kostnader forbundet med heis, trappevask og kommunale avgifter og skatter. Næringsseksjonene skal alene dekke kostnader forbundet med egen renovasjon, herunder spesiell rydding og rengjøring av den del av Eiendommens utomhusareal som tilstøter næringsseksjonen samt kommunale avgifter/skatter relatert til næringsseksjonene.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjonene 16 stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR
WEXELS PLASS FELLESSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 21. november 2008
Endring vedtatt på ordinært sameiermøte 28.03.2014 og 05.11.2021

§ 1
Eiendommen - eierforhold

Eiendommen gnr. 229, bnr. 74, i Oslo ligger i sameie mellom eierne. Eiendommen består av felles utomhusarealer mellom bebyggelsen på Wexels Plass. Eiendommen har følgende eiere med følgende eierandeler:

Bygg	Selskap / sameier	Gnr / bnr	Adresse	Eierandel
ABC	Wexels plass ABC Sameie	229 / 236	Herslebs gate 17 ABC	8.713 / 21.853
D	Wexels plass D Sameie	229 / 237	Herslebs gate 25	3.289 / 21.853
E	Wexels plass E Sameie	229 / 238	Herslebs gate 23	2.901 / 21.853
F	Wexels plass F Borettslag	229 / 239	Herslebs gate 21	2.114 / 21.853
H19	Borettslaget Bygget 1972	229 / 235	Herslebs gate 19	4.836 / 21.853

Eierandelene er basert på BRA arealet til hoveddelen av bruksenhetene på sameiers eiendom.

Vedtektene regulerer sameierenes bruk av eiendommen samt de forpliktelser sameierene har til å dekke kostnader m.v. For øvrig kommer lov om sameige av 18. juni 1965 til anvendelse på forhold som ikke er regulert i vedtektene.

§ 2
Bruk av Eiendommen

Sameierene kan benytte hele eiendommen til det den er beregnet til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Styret kan fastsetter ordinære regler for bruk. Det skal ikke settes opp gjerde eller annet som hindrer andre sameieres bruk av deler av eiendommen.

§ 3
Krav til ro – kostnader vekterutrykning

Etter klokken 23.00 aksepteres ingen feststøy. Beboerne har rett til ro. Fellessameiet skal fakturere kostnader knyttet til vekterutrykning pga. feststøy mellom 23.00 og 06.00, direkte de seksjoner som påfører fellesskapet utgiften, og gi varsel mot gjentagelse.

§ 4
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer, ett medlem fra hver av sameierene, jf. § 1. Styremedlemmer velges for 1 år om gangen. Som styremedlemmer kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrene for de selskapene som de skal velges av iht. til det ovenstående.

Styret utpeker selv sin leder og bestemmer hvordan vedlikehold og drift av eiendommen skal organiseres og utføres, og hvilke fullmakter som skal gis i den forbindelse.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Styrets vedtak protokolleres, og protokollen undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil den valgte møteleders stemme ha tilsvarende betydning.

Styret skal sørge for at eiendommen vedlikeholdes slik at den til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, og slik at alle offentlige krav oppfylt.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 5
Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Tid og sted for sameiermøte bestemmes av styret og innkalling skjer med minst 8 dagers varsel.

Forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på sameiermøtet må bekjentgjøres for sameierene senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

På sameiermøtet stemmer sameierne etter eierandel i henhold til § 1. Leder for sameiets styre leder sameiermøtet frem til valg av møteleder er gjennomført. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierene.

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Tiltak som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Endringer i fordelingen av felleskostnader kan bare vedtas med tilslutning fra de sameiere som endringen gjelder.

Sameiermøtet behandler:
- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- Valg av styre
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2 av sameierene fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt disse regler passer. Sameierene kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

§ 6
Fordeling og innkreving av felleskostnader

Sameiets kostnader fordeles forholdsmessig etter eierandel i henhold til § 1.
Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av felleskostnader til neste års vedlikehold med forfallstidspunkter fastsatt av styret. Endelig avregning foretas etter at sameiermøtet har godkjent regnskapet for foregående år.

Fellessameiet kan dekke kostnader som ikke berører alle Fellessameiets medlemmer, men kun berører 2 eller flere sameiere i Wexels Plass, mot at dette utlegget gjøres opp på slutten av året. Utgiftene skal føres på spesifikk konto i regnskapet, og merkes tydelig at de kun er til for fordeling av kostnader og viderefakturering, som ikke berører 100% av Fellessameiet.

§ 7
Oppløsning og forkjøpsrett

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere. Sameierene har ikke forkjøpsrett når sameieandel skifter eier.

ooOoo

VEDTEKTER

FOR
WEXELS PLASS GARASJESAMEIE

Gnr. 529, bnr. 1 i Oslo kommune

Sist endret ved vedtak i sameiermøte 30.04.2018

§ 1
Navn

Sameiets navn er Wexels Plass Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Wexels Plass, betegnet som gnr. 529 bnr. 1, i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 243 andeler hver utgjørende 1.771/554.195 med en sameiebrøk som følger:

239 parkeringsplassandeler	423.269/554.195

Spesialrom til felles bygningsmessige og tekniske funksjoner:

1 andel tilhørende bygg ABC, gnr. 208, bnr. 928, utgjørende	80.286/554.195
1 andel tilhørende bygg D, gnr. 208, bnr. 929, utgjørende	12.027/554.195
1 andel tilhørende bygg E, gnr. 208, bnr. 930, utgjørende	21.522/554.195
1 andel tilhørende bygg F, gnr. 208, bnr. 916, utgjørende	17.091/554.195
Totalt	554.195/554.195

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over beliggende innenfor området Wexels Plass i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Det er ikke tillatt å henge opp skilt eller plakater uten styrets samtykke.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan fritt pantsettes, selges og for øvrig fritt disponeres over.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse som arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Naboeiendommen Heimdalsgata 14, gnr.229, bnr. 219 har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over sameiets eiendom for atkomst til sin eiendom.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – Vedlegg 1.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Wexels Plass etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass

- Beboere på Wexels Plass skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Utleiere må informere leietakere om sameiets vedtekter og ordensregler og mulige sanksjoner ved brudd på disse. Samtidig må leietakers kontaktinfo gis til styret. Styret varsles ved endring av leietakere.

Mopeder og sykler må betale årsleie for å stå på områder utenfor egen eiet/leiet plass.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;

1 medlem velges av	gnr 229, bnr. 235	H19	Borettslaget Bygget 1972
1 medlem velges av	gnr 229, bnr. 236	ABC	Wexels Plass ABC Sameie
1 medlem velges av	gnr 229, bnr. 237	D	Wexels Plass D Sameie
1 medlem velges av	gnr 229, bnr. 238	E	Wexels Plass E Sameie

1 medlem velges av gnr 229, bnr. 239 F Wexels Plass F Borettslag

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for de bygg (ABC, D, E, F og H19) som de skal velges av iht. det ovenstående.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§13
Stoppeplikt

Stoppeplikten ved porten er total. Brukere som gjentatte ganger ikke overholder stoppeplikten, eller følger etter andre ved portåpning, eller på andre måter bryter ordensreglene, skal først få skriftlig advarsel. Dersom adferden fortsetter, kan de få inndratt eller begrenset sin tilgang til garasjens elektroniske adgangssystem

§ 14
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

Kostnader som kan henføres til arealer eller rom (spesialrom) som kun benyttes av en eller noen sameier(e), skal dekkes direkte av vedkommende sameier som har nytte av arealet. Dette gjelder blant annet kostnader til normal drift og vedlikehold.

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av eiendommen skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Felleskostnader som ikke alene kan henføres til spesialrom eller parkeringsdelen av eiendommen skal fordeles i hh. t. eierbrøken:

Med felles kostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) strøm til lys, oppvarming og ventilasjon
c) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
d) administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorarer og kontorkostnader.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameierandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag på Wexels Plass fra utbygger.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 19
Kamera/videoovervåkning

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Trivselsregler

Wexels Plass ABC Sameie

1. INNLEDNING
Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY
Det skal være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

4. DYREHOLD
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppla, men ikke i felles søppeldunker innendørs.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene. Sko yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppevares i fellesarealet.
Barnevogner kan settes i under trappa i kjelleren ved inngangen til bodene. Sykler i sykkelrommet.
Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene, men oppbevares inne i leiligheten eller bæres ned til søppelrommet.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.

Eventuell utsmykning i etasjerepotet eller gangene skal taes opp i sameiet og kjøpes inn etter felles standard.
Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

5. FASADE

INFORMASJON TIL STYRET I WEXELS PLASS ABC SAMEIE OG SAMEIETS FORRETNINGSFØRER OM UTLEIE AV SEKSJON

Seksjonseier: …… Seksjonsnr.:……..

Adresse:…….. Oppgang:……Etasje:….

Seksjonseiers privatadresse: ……

Seksjonseiers tlf…….. Mob.tlf.:……..

Seksjonseiers e-post adresse: …….

Navn på leietaker: ……..

Tlf.: …….. Mob.tlf. …….

Leietakers e-post adresse: ……

Utleieperiode fra:……

Utleieperiode til: ……..

Seksjonseier plikter å gjennomgå sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler med den seksjonen leies ut til.

Dato og underskrift seksjonseier Dato og underskrift leietaker

…….. ……

Meldingen sendes til:

……..

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS

Pb. 6668 St.Olavs plass

0129 Oslo

Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av sameiermøtet. Sameiet vil finne frem til en felles standard etter anbudsrunder. Man kan ikke sette opp utvendig solskjerming fra andre leverandører enn den sameiet har valgt.
Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk eller annet. Det er ikke tillat med blomsterkasser på rekkverket. Beplantning skal foregå i krukker eller lignende inne på balkongen.

Det er ikke tillat med parabol antenner på balkongene.

6. EGNE TERRASSER

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er foreløpig ikke tillatt.

Elektriske- eller gass-griller kan brukes. Vis hensyn.

Skal man ha utebelysning på balkongen, skal man velge den standarden som er felles for bygget og valgt ut av arkitekten.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.
Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.

7. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

8. BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander.
Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Alle skal låse døren inn til bodene fra trappe oppgangen etter seg.

9. GARASJE

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.
Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, og forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

10. GJESTEPARKERING

Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget.

11. AVFALLSHÅNDTERING

All søppel skal kastes i søppelrommet. Store esker brettes i sammen slik at de passer ned i dunkene.

12. PLENER
Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås.
Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.
Vi oppfordrer alle til å holde orden og bidra til å skape trivsel.

Bestilling/oppsigelse av abonnement

SAMEIET WEXELSPLASS - Herslebs gt. 17 a,b,c

Avtale inngås mellom MAIK kunden - sluttbruker. Avtalen skal inngås skriftelig, men dersom dette ikke foreligger, anses brukeren å ha godtatt og tiltrådt MAIK's vilkår for abonnementet.
Ved oppsigelse uten samtidig bestilling skal anlegget overføres til eier, eventuelt stenges. Nåværende kunde er ansvarlig for forbruket frem til anlegget er stengt eller ny kunde er registrert.

Dato for overtagelse:

Anleggsinformasjon: (må fylles ut)

Anleggsadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**	**Målernr.:**
Målerstand:			

Oppsigelse

Etternavn:		Fornavn:	
Kundenr.:	F.dato./ org.nr.(må opplyses)	Tlf. privat:	Tlf. arbeid:
Sluttoppgjør sendes ny adr:		Event. tilgodehavende overføres til konto:	

Fylles ut ved leieforhold:

Huseiers navn:	Huseiers adresse:

Bestilling

Etternavn:	Fornavn:	F.dato/org.nr.:(må opplyses)
Ektefelle/samboer Etternavn:	Fornavn:	F.dato/org.nr.:(må opplyses)
e-post adress:		
Regningsadresse:	Tlf. privat:	Mobil:

Gammel og ny kunde har i fellesskap lest av måleren,
Dato____/____-____

Signatur gml. kunde

Signatur ny kunde

Maik as - Kveldroveien 3, 1407 Vinterbro - Telefon **64 96 41 50** - Telefaks 64 96 40 01 **firmapost@maik.no**

INFORMASJON TIL STYRET I WEXELS PLASS ABC SAMEIE OG SAMEIETS FORRETNINGSFØRER OM UTLEIE AV SEKSJON

Seksjonseier: …… Seksjonsnr.:……..

Adresse:…….. Oppgang:……Etasje:….

Seksjonseiers privatadresse: ……

Seksjonseiers tlf…….. Mob.tlf.:……..

Seksjonseiers e-post adresse: …….

Navn på leietaker: ……..

Tlf.: …….. Mob.tlf. …….

Leietakers e-post adresse: ……

Utleieperiode fra:……

Utleieperiode til: ……..

Seksjonseier plikter å gjennomgå sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler med den seksjonen leies ut til.

Dato og underskrift seksjonseier Dato og underskrift leietaker

…….. ……

Meldingen sendes til:

……..

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS

Pb. 6668 St.Olavs plass

0129 Oslo

INFORMASJON TIL NYE EIERE I WEXELS PLASS 17-21

NØKKELBRIKKER

Nøkkelbrikkene for eiere av bolig følger boligen.
Leietaker brikker slettes ved salg.
Ved salg av seksjon må ny eier melde fra til Fellessameiet om navneendringer på brikkene innen 7 dager etter overtagelse.
Hvis ikke blir alle brikkene slettet, og vil ikke fungere.
Endring er gratis, og vi trenger navn, seksjonsnummer, oppgang og e-postadresse.

Send det til: salto@wexels.info

Bestilling av flere nøkkelbrikker gjøres her: www.wexels.info

POSTKASSE

Sameiet har regler for skiltets farge og standard.
Håndskrevne lapper er ikke tillatt.
Postkasseskilt bestiller dere fra Skiltverket via vedlagte Link.
Du fyller kun inn navn, velger Wexels Plass og ønsket sameie i nedtrekks menyen.

http://wexels.info/nytte/postkasser.html

Hilsen
Wexels Plass fellessameie
Herslebs gate 17-25
Oslo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5741
WEXELS PLASS ABC SAMEIE

Velkommen til årsmøte i WEXELS PLASS ABC SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00, Sundt kvartalet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vel møtt til årsmøte i sameiet Wexelsplass ABC. Møtet avholdes i Sundtkvartalet med adresse Lakkegata 53.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i WEXELS PLASS ABC SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Øivind Paulshus er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5741 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5741 Wexels Plass Abc Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 259 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av 2 styremedlem. Velges for 2 år. Sameiet har ingen valgkomité og styret oppfordrer beboere som ønsker å bidra til felleskapet via styrearbeid om å stille sitt kandidatur på årsmøtet. Oppførte kandidater har sagt segg villig til å påta seg verv og presenteres seg selv på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Herman Alexander Myrland

  Jeg heter Herman A. Myrland, ble valgt inn i styret i 2024, og ønsker nå å stille til gjenvalg som styremedlem. Jeg er 44 år gammel og har bodd i 17B siden 2014. Til daglig jobber jeg med kontraktsforhandlinger i det norske ingeniørselskapet DeepOcean.
  Etter å ha bodd 12 år i Herslebs kjenner jeg anlegget godt. Gjennom mine to år i styret har jeg også fått solid innsikt i styrearbeid, og denne erfaringen ønsker jeg å bygge videre på. Etter et turbulent 2025 opplever jeg at vi nå endelig har et stabilt styre som samarbeider veldig bra og som arbeider til det beste for beboerne i sameiet.
  Jeg mener at kontinuitet i styrets sammensetning vil være positivt for sameiet og dets beboere, og ønsker å bidra til dette etter beste evne.

- Tina Divaris

  Mitt navn er Tina Divaris. Jeg bor i 17 C, siden august 2019. Jeg er 61 år og jobber som bioingeniør ved OUS. Jeg har sittet i styret i sameiet i to år, og ønsker nå å fortsette som styremedlem.

  Styrearbeidet opplever jeg som både interessant og meningsfylt. Det tar tid å sette seg godt inn i alle sider ved driften av et sameie, og jeg føler nå at jeg har opparbeidet verdifull erfaring og innsikt som jeg gjerne vil bruke videre. Jeg har et sterkt ønske om å bidra til et velfungerende og godt sameie for alle beboere. Samarbeidsklimaet i dagens styre er svært bra, og jeg trives godt med å jobbe sammen med de andre for å finne gode løsninger.

  Derfor stiller jeg meg til disposisjon for gjenvalg og håper på tillit til å fortsette arbeidet i styret.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport inneholder følgende:

1. Informasjon om styret, Vibbo, sameiet, foretningsfører og revisjon
2. Styrets arbeid
3. Kommentarer til årsregnskapet for 2025
4. Kommentarer til budshettet for 2026

Oppsummert har styret i perioden arbeidet med å sikre en ryddig og bærekraftig drift av sameiet, både når det gjelder økonomi, vedlikehold og bomiljø. Vi takker for samarbeidet og ser frem til å fortsette arbeidet med å ivareta beboernes interesser og videreutvikle Wexels Plass ABC Sameie.

1. Informasjon

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøtet avholdt September 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

- Styreleder Øivind Paulshus, Herslebs Gate 17 B
- Styremedlem Odd Holmen, Herslebs Gate 17 A
- Styremedlem Tina Divaris, Herslebs Gate 17 B
- Styremedlem Herman Alexander Myrland Herslebs Gate 17 C

Kontaktinformasjon til Styret

Styret kan kontaktes på e-post wexelsplassabc@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Wexels Plass Abc Sameie

Sameiet består av 135 seksjoner. Wexels Plass Abc Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992288108, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 229 236

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Wexels Plass Abc Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Ole Jarle Haukvik. Sameiets revisor er BDO AS.

2. Styrets arbeid

Etter 4 år med ekstern styreleder skulle Wexelsplass ABC sette en beboer til ledervervet. Et nytt styre ble valgt ved det ordinære årsmøtet April 2025, men viste allerede under årsmøtet tydelige samarbeidsutfordringer. Ny styreleder ble valgt i juni, men måtte trekke seg like etter. Derfor ble et nytt esktraordinært årsmøte avholdt i September. Her ble det sittende styret valgt.

Første prioritet har vært å sikre et **godt samarbeid innad i styret**. Styret har avholdt 8 styremøter, alle rundt stuebord, både med og uten vafler, kjeks, bruks og pepperkaker. Styret har også avholdt et nyttårsbord for å bli bedre kjent utover styrearbeidet.

Etter 4 år med en dreven ekstern styreleder, har styret hatt fokus på bevisstgjøring av alle styrets oppgaver, budsjettposter, prosedyrer og avtaler. Dette innebærer bruk av Vibbo og bygge opp en god dokumentkontroll for å gjøre jobben enklere for et fremtidig styre.

En god del av styrets arbeid er den **dalige drift**. Dette gjelder alle henvedelser fra beboere om f.eks nøkler, nøkkelbrikker, callinganlegg, radiatorer, ventilasjon og forsikring. Styret har blant annet hatt fokus på garasjebooking gjennom Vibbo, slik at dette ikke misbrukes men holdes til et gode for alle. Annet er generell vedlikehold av bygningsmassen som dører og innganger.

Styret ønsker et **ryddig bomiljø** og oppfordrer alle til å ta vare på fellesarealene, at en passer godt på ved transport av større gjenstander og holder det generelt ryddig og fint rundt seg. I høst ble det bestilt inn container, men da den bare ble halvfull, vil en ny runde til høsten måtte vurderes etter tilbakemelding fra beboere. For våren er det varselet om sykkelopprydning, slik at sykkelrommet holdes ryddig.

Styret opplever et godt momentum, **flere saker er på gang våren 2026**:

- Vedlikehold av viftemotorer for å sikre videre stabil drift
- Vedlikeholdsnøkkel, et verktøy for systematisk vedlikehold av bygningen i årene som kommer
- Fasadevask
- Styret ser på ulike sosiale tiltak på takterrassen, og vil hente inn tilbud.

Sameiet er medlem av **Fellesstyret**, hvor alle bygg tilsluttet bakgården er med. Et nytt styre ble satt i fjor vår. Det nye styret har fokus på et bedre samarbeid, få ned driftskostnader samt **oppgradere grøntområdene** i bakgården. **Brannsentralen**deles av sameiene av Fellesstyret. Etter 3-4 tilfeller av utløste brannalarmer siste år, vil styret se på tiltak for å unngå dette.

Styret har et sterkt **fokus på reduksjon av kostnader** og har gjennomgått ulike avtaler:

- Heis: Ny avtale er på plass med Kone
- Forsikring: Innhentet tilbud fra Tryg (April)
- TV og internett: Pågående prosess med innhenting av nye tilbud
- Energi og Fjernvamre: Norgespris på energi

Sistnevnte er en stor utgiftspost. Styret har derfor utredet innstallasjon av vann- og varmemålere fra to tilbydere. Styret ønsket å legge et konkret vedtak frem på årsmøtet 2026, men er usikre på modenheten til tilbyderene og vil derfor vurdere igjen til 2027. Dette vil være målere i alle leiligheter, slik at forbuket i hver leilighet ikke lengre dekkes av felleskostnader basert på eierbrøk men vil faktureres basert på faktisk forbuk.

3. Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik.

Driftskostnadene er ca 300kNOK lavere enn budsjettert, dette blandt på grunn av mindre vedlikeholdstiltak en planlagt som kan skyldes det vekslende styret. Et av tiltakene var bestilling av vedlikeholdsnøkkel, som nå gjøres

i 2026. Utslaget på driftresultatet er enda tydeligere da utlegg for Fellessameiet tilbake i 2024 har kommet inn som «Andre inntekter» uten å være budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd. Dette skyldes finansinntekter fra sparekonto som ikke var budsjettert, og kommer inn som renter direkte på sparekonto. Uten dette er resultatet omtrent i null og styret anser derfor ikke behov for å flytte penger til eller fra sparekonto.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 3 063 178. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

4. Kommentarer til budsjettet for 2026

Budjsettet for 2026 inkluderte **10% økning i felleskostnader fra 01.01.2026**. Dette ble ansett i styret som en stor økning. Det var ikke ønskelig men ble vurdert nødvendig for å ta igjen et stort budsjettertunderskudd de siste år, hovedsakelig grunnet økte energikostnader tilbake i 2022. Andre faktorer er økning i kommunale avgifer, forsikring, TV/bredbånd og kostnader til Fellessameie.

Styret ser at posten for "Andre inntekter" skulle vært endret. Den er satt til 125kNOK men skal egentlig være 0kr. Inntekten for 2025 var grunnet tilbakebetalinger fra Wexelsplass Felles sameie. Dette var et engangstilfelle, mens styret trodde det var en inntekt som også kunne forventes i 2026. Misforståelsen var grunnet hvordan avtalen for fjernvarme er satt opp mellom sameiene i Wexelsplass (ABC, D, E og F).

Det er videre ventet en reduksjon i Energi/fyring på grunn av Norgespris, styret ønsket ikke budsjettere med dette men heller ta inn effekten positivt iløpet av året. Styret håper også at arbeidet med nye avtaler for forsikring og TV/internett vil vises godt i årsregnskapet for 2026.

Styret planlegger ingen større vedlikeholdsprosjekter og forventer fremtidig justering av felleskostnader kun etter indeks.

WEXELS PLASS ABC SAMEIE
ORG.NR. 992 288 108, KLIENTNR. 5741

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 796 450	6 461 724	6 797 000	7 476 095
Andre inntekter	3	123 668	46 869	0	125 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 920 118**	**6 508 593**	**6 797 000**	**7 601 095**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 519	-36 547	-34 000	-34 000
Styrehonorar	5	-259 000	-259 200	-259 000	-259 000
Revisjonshonorar	6	-16 324	-14 649	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-219 240	-209 223	-226 000	-236 170
Konsulenthonorar		-48 995	-55 149	-16 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-734 018	-742 433	-996 000	-923 800
Forsikringer		-535 472	-497 564	-586 000	-656 320
Kommunale avgifter	8	-1 627 329	-1 493 091	-1 713 000	-1 799 055
Garasjer		0	-2 880	-10 000	-10 000
Kostnader sameie	15	-416 308	-578 452	-550 000	-650 000
Energi/fyring	9	-1 675 054	-1 531 768	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-957 802	-908 332	-936 000	-964 080
Andre driftskostnader	10	-463 027	-510 462	-463 000	-509 980
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 989 088**	**-6 839 750**	**-7 308 000**	**-7 596 975**
DRIFTSRESULTAT		**-68 970**	**-331 157**	**-511 000**	**4 120**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	141 869	142 793	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-474	-463	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**141 395**	**142 331**	**50 000**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**72 424**	**-188 826**	**-461 000**	**54 120**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-188 826
Til opptjent egenkapital:	72 424	0

WEXELS PLASS ABC SAMEIE
ORG.NR. 992 288 108, KLIENTNR. 5741

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	230 148	177 895
Andre varige driftsmidler	13	280 000	280 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**510 148**	**457 895**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		126 779	4 451
Forskuddsbetalte kostnader		312 041	232 986
Andre kortsiktige fordringer	14	212 109	192 059
Driftskonto OBOS-banken		659 361	990 163
Sparekonto OBOS-banken		2 273 936	2 197 296
SUM OMLØPSMIDLER		**3 584 226**	**3 616 955**
SUM EIENDELER		**4 094 374**	**4 074 851**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 573 326	3 500 901
SUM EGENKAPITAL		**3 573 326**	**3 500 901**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 554	79 799
Leverandørgjeld		438 494	494 151
SUM KORTSIKTIG GJELD		**521 048**	**573 950**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 094 374**	**4 074 851**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	151 478	200 731

Oslo, 04.03.2026
Styret i Wexels Plass Abc Sameie

Øivind Paulshus/s/ Herman Alexander Myrland/s/ Tina Divaris/s/

Odd Holmen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 683 092
Get grunnpakke	882 960
Seksjonert lokale	230 397
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 796 450**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse tjenester knyttet til fellessameiet for 2024	120 966
Nøkler	2 702
SUM ANDRE INNTEKTER	**123 668**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 519
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 519**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-259 000
SUM STYREHONORAR	**-259 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 978

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 324
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 324**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-244 690
Drift/vedlikehold VVS	-18 934
Drift/vedlikehold elektro	-19 498
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 748
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 486
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 331
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-175 331
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-734 018**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 073 504
Renovasjonsgebyr	-553 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 627 329**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-256 490
Fjernvarme	-1 418 564
SUM ENERGI / FYRING	**-1 675 054**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 196
Container	-4 088
Vaktmestertjenester	-218 883
Renhold ved firmaer	-210 750
Andre driftskostnader	-12 065
Trykksaker	-2 061
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 978
Andre kontorkostnader	-1 738
Porto	-720
Bank- og kortgebyr	-4 578
Øreavrunding	28
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-463 027**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	55 231
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 843
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 640
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	773
Andel renteinntekter, Wexels Plass Felles SE	273

Andel renteinntekter, Wexels Plass garasjesameie	4 759
Andre renteinntekter	1 350
SUM FINANSINNTEKTER	**141 869**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-474
SUM FINANSKOSTNADER	**-474**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Innskudd garasje		
Tilgang 2017	280 000	
		280 000
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**280 000**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker(gjort opp i 2026)	18 817
Fjernvarme for desember, Wexels plass D sameie, fakturert i 2026	76 558
Fjernvarme for desember, Wexels plass E sameie, fakturert i 2026	67 527
Fjernvarme for desember, Wexels plass F sameie, fakturert i 2026	49 208
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**212 109**

NOTE 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 80286/554195 deler av Wexels Plass Garasjesameie(s. 5821) og. 8713/21853 deler av Wexels Plass Fellessameie(s. 5820).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Wexels Plass Garasjesameie og Wexels Plass Fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i overnevnte selskaper, og utgjør kr 151 478.

Selskapenes andel av driftskostnadene i overnevnte selskaper er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i WEXELS PLASS ABC SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WEXELS PLASS ABC SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LQ8X4-FTIE6-XTTIM-K566G-TYC1S-JM2HG

Protokoll til årsmøte 2026 for WEXELS PLASS ABC SAMEIE

Organisasjonsnummer: 992288108
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Sundt kvartalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Øivind Paulshus er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Esther Temperli Risan er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 259 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

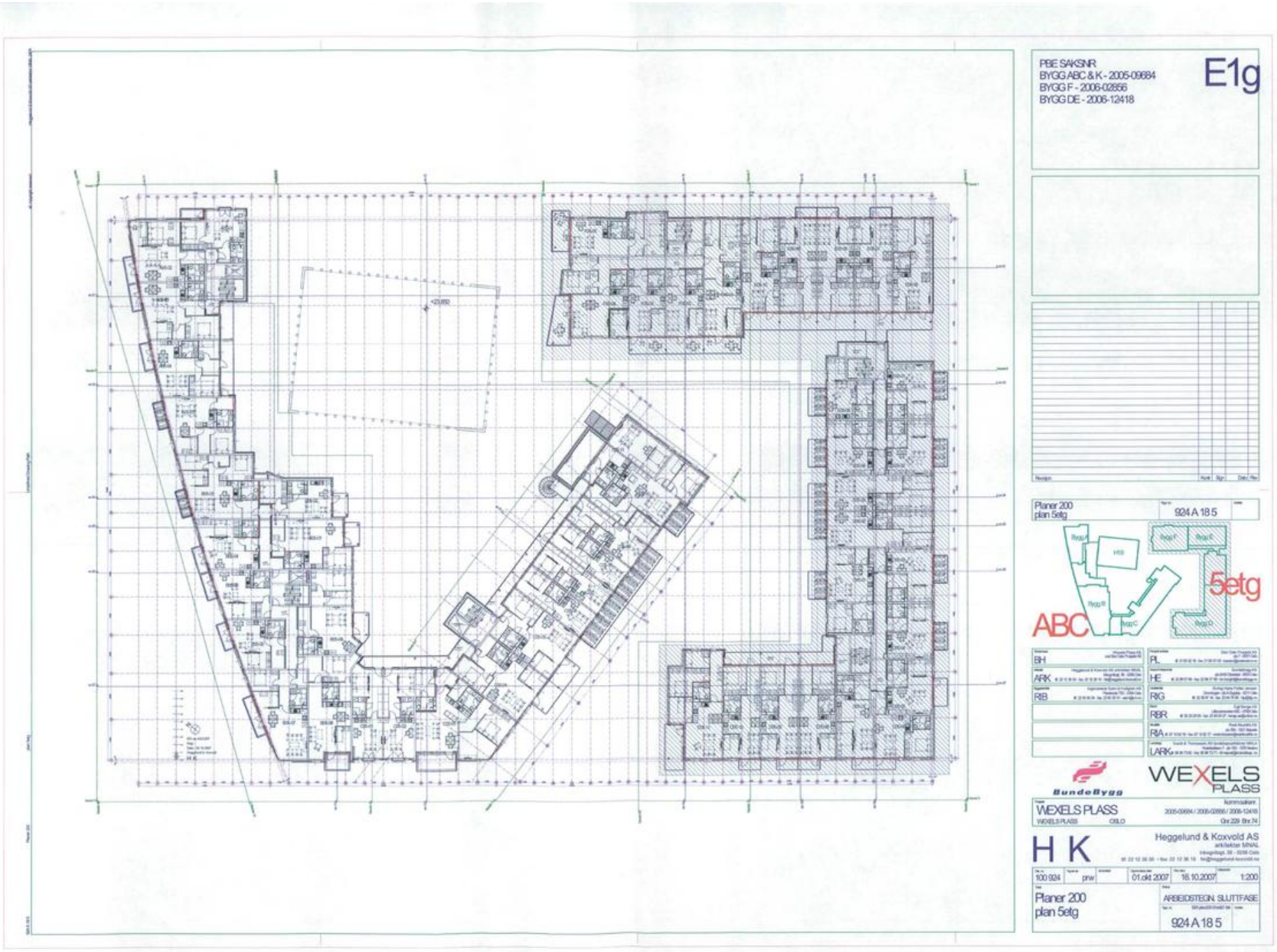
7. Valg av tillitsvalgte

Valg av 2 styremedlem. Velges for 2 år. Sameiet har ingen valgkomité og styret oppfordrer beboere som ønsker å bidra til felleskapet via styrearbeid om å stille sitt kandidatur på årsmøtet. Oppførte kandidater har sagt segg villig til å påta seg verv og presenteres seg selv på årsmøtet.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tina Divaris
Herman Alexander Myrland

Følgende stilte til valg:
Tina Divaris
Herman Alexander Myrland


PBE SAKSNR
BYGG ABC & K - 2005-09684
BYGG F - 2006-02856
BYGG DE - 2006-12418
E1g
Planer 200
plan 5etg
924 A 18 5
5etg
ABC
WEXELS PLASS
BundeBygg
Heggelund & Koxvold AS
arkitekter MNAL
H K
100 924
pnw
01.okt 2007
16.10.2007
1:200
ARBEIDSTEGN. SLUTTFASE
Planer 200
plan 5etg
924 A 18 5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Heggelund & Koxvold AS, arkitekter MNAL-NPA
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Dato: 26 OKT. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509684-156 Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HERSLEBS GATE 19	Eiendom:	229/74/0/0
Tiltakshaver:	Wexelsplass AS c/o Stor Oslo Prosjekt AS	Adresse:	Pb. 7, 0051 OSLO
Søker:	Heggelund & Koxvold AS, arkitekter MNAL-NPA	Adresse:	Inkognitogata 36, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST – BYGG A-B-C

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.

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

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

Plan- og bygningsetaten
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

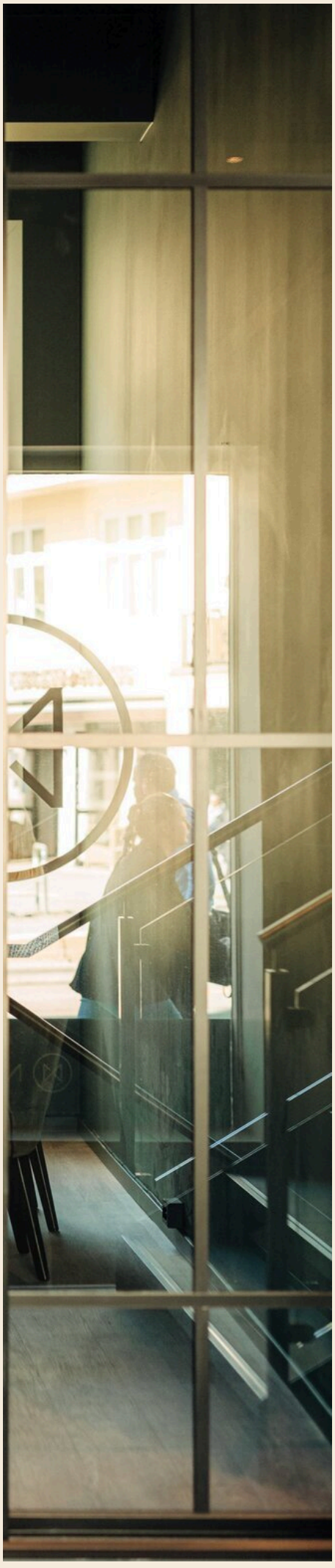
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Herslebs gate 17C 0561 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 236, snr 126 (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:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489