NORDVIK

Wessels gate 16

2 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Wessels gate 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
110	Egenerklæringsskjema
118	Andre vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og påkostet 3-roms leilighet totalrenovert i 2025 - Gode materielvalg - Ingen dok.avgift - Flytt rett inn!

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 909 496,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 300,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en påkostet og lekker tre-roms med sentral beliggenhet!

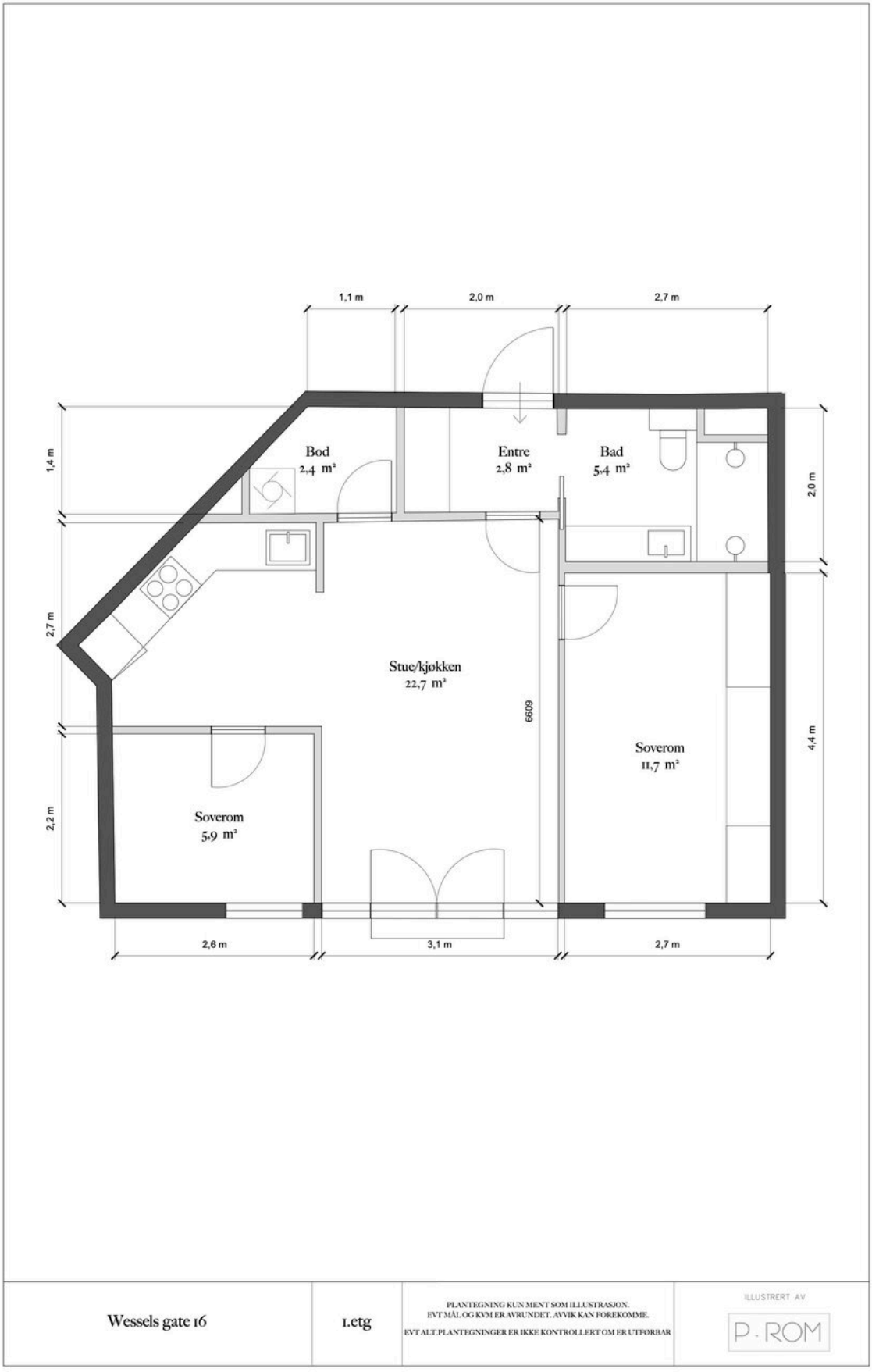
Leiligheten ble totalrenovert i 2025 og fremstår som en gjennomført bolig av høyeste kvalitet. Her møtes eksklusive materialvalg, sømløse detaljer og utsøkte løsninger. Ingenting er overlatt til tilfeldighetene - hver eneste detalj er nøye vurdert for å skape et moderne og stilfullt hjem. Det kan blant annet nevnes nydelig kjøkken, eksklusivt baderom, stilrene overflater og oppgradert elektrisk anlegg.

Sentralt ved Pilestredet Park og OsloMet - rolig og skjermet, men kort vei til alt Oslo tilbyr av jobb, studier, kultur og byliv.

Eget vaskerom med mekanisk avtrekk
Fransk balkong
Drømmebad med 11 år tetthetsgaranti
Warmdim-belysning
Felles takterrasse (Bookbar)
Umiddelbar nærhet til ALT
Ingen dok. avgift

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 57 kvm































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
5-0357/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Wessels gate 16, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 818 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Wessels Gate 16 Borettslag, org.nr. 956423961

Selger
Marcus Wethe

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
62 130,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 962 130,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 971 626,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 981 126,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom/bod.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm.

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

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har god plass til oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe.

Stue:
Lys og pen stue med god plass til en romslig sofaseksjon med tilhørende bord og TV-møbel. Stuen er utstyrt med en flytende TV-benk med integrert elektrisk anlegg og skjult opplegg til TV, noe som gir et stilrent og helhetlig uttrykk. De store vindusflatene slipper inn rikelig med

naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Det er også god plass til et spisebord, perfekt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster med venner og familie.

Kjøkken:
Flott kjøkken med kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er god plass til lagring i skuffer og skap.

To soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Rommet har også gode oppbevaringsmuligheter i en pen, plassbygget garderobe. Soverom to har god plass til seng, oppbevaring og annet møblement. Soverommene har ekstra lydisolering.

Bad:
Nydelig og totalrenovert baderom fra 2025 med flislagt gulv og elektriske varmekabler. På badet er det valgt kvalitetsinnredning og utstyr. Dusjdøren er en italiensk Novellini Opera. Servant, servantskap og blandebatteri er fra Korsbakken Bad, dusjarmaturene er fra Vikingbad med temperaturregulering, og håndkletørkeren er fra Tapwell.

Vaskerom:
Eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Rommet fungerer også som en praktisk bod med god plass til oppbevaring og annen lagring.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass med denne andelen.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet Rørservice har totalrenovert badet i perioden Februar 2025 til Mars 2025 med 12 års tetthetsgaranti. Full dokumentasjon på alt arbeid foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet Rørservice har totalrenovert badet i perioden Februar 2025 til Mars 2025 med 12 års tetthetsgaranti. Full dokumentasjon på alt arbeid foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet Rørservice har totalrenovert badet i perioden Februar 2025 til Mars 2025 med 12 års tetthetsgaranti. Full dokumentasjon på alt arbeid foreligger. De etablerte også et vaskerom.

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: Hele det elektriske anlegget er fornyet. Excact elektro har levert el-anlegg til bad, Sofienberg elektro (som ble til Storm under prosjektet) har levert nytt sikringsskap samt kjøkken, stue og soverom 2, og Pettersen elektro har levert gang og hovedsoverom. Over perioden Februar 2025 til August 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Blitt kontrollert av el-firmaer som har levert anlegg, ikke av offentlig etat.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet rørservice har levert Bad, samt nytt vann og avløp til kjøkken og vaskerom.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Ventilasjonen har blitt kontrollert og vedlikeholdt av borettslaget i slutten av 2024.

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: Det har blitt

bygget et ekstra soverom og vaskerom. Rørarbeid er gjort av Pilestredet Rørservice, og elektro er levert av Sofienberg/Storm Elektro. Jeg har selv bygget reisverk og gipset, men arbeidet er prosjektert og kontrollert av faglært tømrer.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Det var et problem med et rør som lakk i slutten av 2024. Dette var en forsikringssak og ble utbedret, og etterpå ble badet totalrenovert med nytt rørsystem.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Hele det elektriske anlegget er nytt i 2025 med tilhørende dokumentasjon.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei.
- Eventuell kommentar: Aldri hatt skadedyr av noe slag.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Det ble gjennomført taksering og vurdering i forbindelse med problemene rundt badet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Husleie ble hevet i 2025, og det er per nå ingen grunn til å heve husleien på en god stund.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Hele det elektriske anlegget er ble fornyet i 2025. Da det elektriske anlegget ble oppgradert, ble alle lyskildene koblet til et smarthussystem fra Plejd. Dette gjør at belysningen kan styres via app, vanlige veggbrytere eller automatiske tidsinnstillinger. Systemet kan også integreres med ulike hjemmeassistenter for enkel og fleksibel styring av lyset.

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

Bygningssakkyndig
Marius Haraldsen

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

- Boligblokk med heis, garasjekjeller og søppelrom.
- Felles kjeller med boder.
- Bygget er fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med
- Teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.
- Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
- Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
- Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Dører:
- Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Boligen har noen ujevnheter i gulvet, noe som gjør det påregnelig med avretting og utbedringer for å oppnå tilstandsgrad 1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

Andre installasjoner:
- Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 704 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 5 300,- pr. mnd.
Inkluderer: Punktet felleskostnader inkluderer: Forsikring, Internett og TV, Varmtvann, Ukentlig Trappevask samt Drift og vedlikehold av borettslaget.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 521 520,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 086 081,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Wessels Gate 16 Borettslag består av 20 andelsleiligheter. Wessels Gate 16 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956423961, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

I mail fra styret opplyses det at det ikke er planlagt noen

større prosjekter eller låneopptak. Det ble nylig gjort en større oppgradering av varmtvannssytemet som ble finansiert med oppsparte midler.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2026 Installering av fiber og bytte av leverandør til TV
2025 Sluttført installasjon for brannvarslingssystem. Brannøvelse i bakgård med informasjon fra Norsk Brannvern.
2025 Maling av vegger i garasje, søppelrom og bodområde
2024 4G-alarm i heisen
2024 Multikriteriedetektorer montert i alle leiligheter, i 6. etasje fellesareal og i garasje, samt ledelys i oppgang
2023 Ny brannsentral med orienteringsplaner og rømningsplaner
2022 Installert LED-lys i hele oppgangen og i kjeller/garasje
2018 Maling og oppussing av oppganger
2017 Takterasse skiftet (bekledning+maling)
2017 Utgifter knytte til brannsikkerhet
2017 Større vedlikehold av heis
2016 Maling av vinduskarmer
2016 Utskifting av låssystemet
2013 Utskifting av varmtvannsberedere, alle 3
2010 Maling av takterrasse
2008 Oppgradering bakgård
2008 Større heisreparasjon
2007 Overgang til Get digitalnett
2006 Pusset opp bakgården
2005 Skiftet garasjeporten
2004 Skiftet hovedinngangsdøren

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen (500,- pr. person). Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11430175 7
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Restsaldo 627 829,00
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208203037
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 239 013,00
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Selger garanterer at fellesgjeld ved selgers boenhet i Wessels gate 16 andel 3 blir nedbetalt innen 20.11.2026, som gir en varig reduksjon ved fellesutgifter. Lånene det gjelder er:

Kr 42 839,- lånenummer 114301757 (IN)
Kr 17 698,- lånenummer 98208203037 (IN)

Nye felleskostnader etter fullstendig innfrielse er kr 5300,- månedlig sett at det ikke varsles om noen økninger.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue
Kr 23 826,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 634 281,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 480 763,-

Borettslaget har per 31.12.2025 disponible midler på kr. 495 979,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad gjennomføres en gang i året for å gjøre uteområdene klar for vår/sommer.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget etter nærmere regler, se vedlagte husordensregler § 13.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6593474

Tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Wessels gate 16 ligger sentralt plassert i et av Oslos mest attraktive boligområder, tett på Pilestredet Park. Området fremstår som rolig og skjermet, samtidig som du har kort vei til alt Oslo sentrum tilbyr av jobb, studier, kultur og byliv. En god kombinasjon for deg som ønsker nærhet til sentrum uten at det går utover et fredelig bomiljø.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt på Coop Extra som ligger under ett minutt gange unna leiligheten. Ønsker du et større utvalg butikker, tar det bare noen minutter å komme til handlestrøket rundt Karl Johan, med blant annet kjøpesenteret Paleet. Det er også kort vei ned til St. Olavs plass, som byr på flere gode vinbarer og koselige restauranter. I tillegg finnes det gode spisesteder rett i nærmiljøet, som restauranten Smalhans, delikatessebutikken Gutta på Haugen og muligheter for kaffe og bakst hos Kaffebrenneriet.

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikk og buss stopper i umiddelbar nærhet, blant annet ved Nordahl Bruns gate og Holbergs plass, og en kort spasertur bringer deg til Nationaltheatret stasjon. Her er et av byens største knutepunkt med tog, T-bane og flytog. Trening er heller ikke langt unna, med SATS-sentre på Akersgata, Bislett og National, samt Athletica Centrum som ligger under 10 minutters gange fra leiligheten. For rekreasjon og friluftsliv finnes det flere grønne områder i nærheten, som St. Hanshaugen park og Slottsparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.07.1998.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er etablert ekstra soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-3859. 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 nærområdet:

Langes gate 9B - innlemming av kjellerareal til boenhet i 1. etasje med to nye interntrapper
Saksnummer: 202602850

Wessels gate 12 - utskifting av vinduer - H0301 og H0401
Saksnummer: 202606667

Nordahl Bruns gate 15 C - utvidelse av hems og fasadeendring
Saksnummer: 202604349

Nordahl Bruns Gate 15 C - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202514684

Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3 - etterisolering av takflater og utskifting av ventilasjonsanlegg inkludert rør med to aggregater på byggets tak, samt ny takterrasse og endringer av eksisterende trappehus og nytt oppløft for heis

Saksnummer: 202511642

Wessels gate 13 - ettergodkjenning av oppdeling av leilighet til to nye boenheter
Saksnummer: 202603159

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/208/818:
12.11.1867 - Dokumentnr: 900154 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

29.09.1952 - Dokumentnr: 302346 - Bestemmelse om bebyggelse

11.12.2003 - Dokumentnr: 83287 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:58 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:377
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:814
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:4
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Eiendoms- og bygfornyelsesetaten

11.12.2003 - Dokumentnr: 83287 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr. opparbeidelse av gårdsrommet iht komm. krav
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

12.11.1867 - Dokumentnr: 900071 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVN 9B -

UTGÅTT

05.09.1990 - Dokumentnr: 8327 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2003 - Dokumentnr: 79486 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:376 Snr:7
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2003 - Dokumentnr: 80101 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:375 Snr:9
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for eiendoms-og byfornyelsesetaten
Bestemmelse om forbud mot parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2003 - Dokumentnr: 80760 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:59 Snr:10
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om plikt til å la kommunen opparbeide gårdsrommet i samsvar med kommunenes minstekrav ved
utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2004 - Dokumentnr: 3302 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:463 Snr:14
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2005 - Dokumentnr: 31136 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:462 Snr:20
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktøren for Eiendoms og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2007 - Dokumentnr: 997811 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:816 Snr:6
Gårdsromserklæring
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger garanterer at fellesgjeld ved selgers boenhet i Wessels gate 16 andel 3 blir nedbetalt innen 20.11.2026, som gir en varig reduksjon ved fellesutgifter. Lånene det gjelder er:

Kr 42 839,- lånenummer 114301757 (IN)
Kr 17 698,- lånenummer 98208203037 (IN)

Nye felleskostnader etter fullstendig innfrielse er kr 5300,- månedlig sett at det ikke varsles om noen økninger.

Avtale med de kostnadene det medfører er inngått og betalt. Og dersom en overtakelse finner sted før fellesgjelden er innfridd vil en ny eier få dekket mellomlegget mellom nåværende fellesutgift ca 8050,- og 5300,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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: 1,10% av salgssum
Finn.no Blink kr. 11 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Kunderabatt, tidligere kjøper av Nordvik) kr. 15 900,-
Visningshonorar per stk./ Overtakelse kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 171 673,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Wessels gate 16

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	4 min

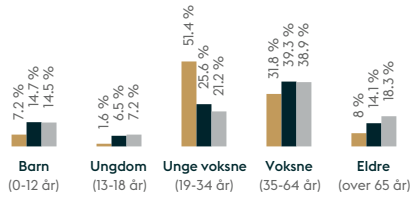
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.5 km

Barnehager

Frøbemanning	2 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Katta barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

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

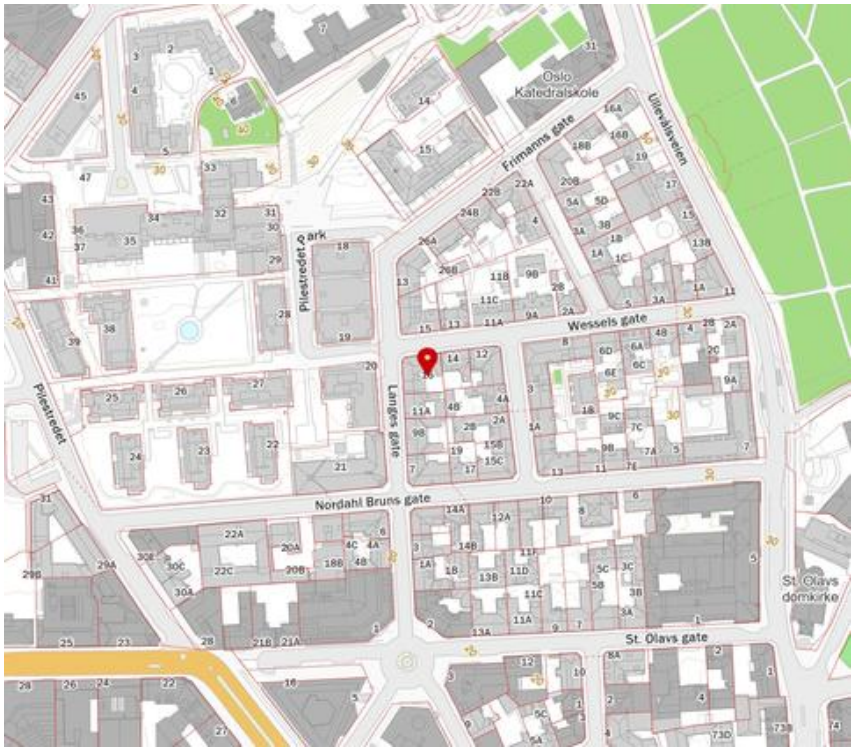
«Pilestredet Park er som et eget lite samfunn, midt i byen. Polig og avskjermet fra resten av byen, men fantastisk sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Wessels gate 16, 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 818
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2266 **Eiendomsverdi ref nr:** UU8236

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig



Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis, garasjekjeller og søppelrom.
Felles kjeller med boder.
Bygget er fundamentert med betong til antatt faste masser.
Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Takhøyde cirka 2,34M i stuen.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker og hakk på dørblader og karmer i en brukt bolig.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja. Pilestredet Rørservice og Excact elektro.
Bad fra 2025.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med skuffer, helstøpt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne, to dusjarmaturer samt skyvedører av glass.
Innredning og garnityr har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkken.

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2025. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap ved himling. Opplegg for vaskemaskin finnes i bod, hvor det også er montert lekkasjevarsler.

Avløpsrør av plast og jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert.
Det er naturlig trekk i oppholdsrom.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert ekstra soverom.

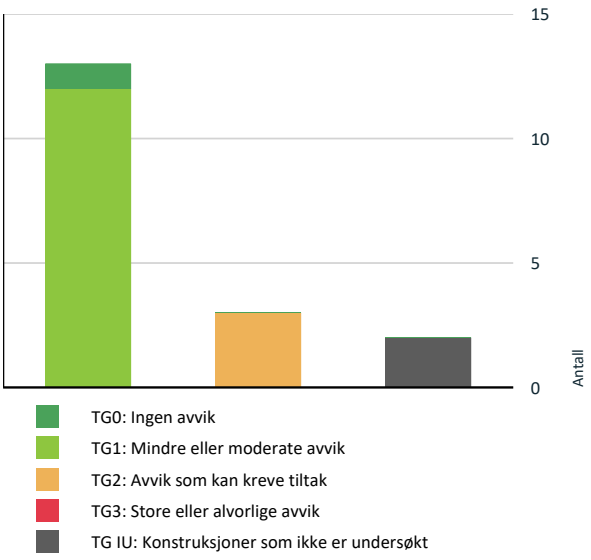
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering / oppussing	Boligen er oppusset dette året. Omfatter blant annet nytt bad, kjøkken, overflater og fornyet elektrisk. Samtlige arbeider som krever faglærte er utført av haandverkere.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer bør påregnes skiftet ut med tiden. Fungere på nåværende tidspunkt.
Overflatebehandling og lokale utbedringer bør utføres jevnlig for å forlenge vinduenes levetid og redusere risikoen for ytterligere skader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering. Balkongdør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong fra stue.
Rekkverk ca. 922 mm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Takhøyde cirka 2,34M i stuen. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her med mindre tegn til fraglidning av skjøt på laminatgulv.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue/kjøkken 15 mm.

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep.

Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har noen ujevnheter i gulvet, noe som gjør det påregnelig med avretting og utbedringer for å oppnå tilstandsgrad 1.

Det er observert mindre fraglidning i gulvskjøten ved stue / balkong.

Konsekvens/tiltak

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

Boligen kan brukes med avvik. Påregnelig med oppretting hvis TG1 skal oppnås.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker og hakk på dørblader og karmer i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja. Pilestredet Rørservice og Excact elektro.
Bad fra 2025.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sveisemembran med dokumentert utførelse fra utførende foretak i gulvet. Veggene har våtromsplater, og det er bakkenliggende trepanel.



LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skuffer, helstøpt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne, to dusjarmaturer samt skyvedører av glass. Innredning og garnityr har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkken.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2025. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.



LEILIGHET 1. 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 foretatt besiktigelse i rørskap ved himling. Opplegg for vaskemaskin finnes i bod, hvor det også er montert lekkasjevarsler.

Prinsippet med rør-i-rør-systemet er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Rør-i-rør legges fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredsstillende, men slike rørdeler er ikke alltid lette å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette nærmere.





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Funksjonen til rør og koblinger vurderes å være i god stand, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da de ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å foreta en grundigere vurdering.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen har blitt kontrollert og vedlikeholdt av borettslaget i slutten av 2024.

Det er naturlig trekk i oppholdsrom.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

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 med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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.
   2025 Hele det elektriske anlegget er fornyet.
   Selger opplyser:
   Excact elektro har levert el-anlegg til bad,
   Sofienberg elektro (som ble til Storm under prosjektet) har levert nytt sikringsskap samt kjøkken, stue og soverom 2.
   Pettersen elektro har levert til gang og hoved-soverom.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

anlegg?
Nei

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Kursfortegnelse virker ikke å stemme helt med antall sikringer.

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.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Radonverdier bør utføres hvor dette er aktuelt. Etter tek17 skal det: I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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)**
Leilighet 1. Etasje	54			54	
Felles kjeller		3		3	
SUM	**54**	**3**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet 1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller 3m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er etablert ekstra soverom.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er oppusset i 2025. Elektro og VVS med dokumentasjon.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Erica M. Kunz-Skrede	Samboer til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	818		0	461.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wessels gate 16

Hjemmelshaver
Borettslaget Wessels Gate 16

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/BORETTSLAGET WESSELS GATE 16	956423961	H0102		Wethe Marcus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	15.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UU8236

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Pilestredet Rørservice-philip Sundgot	Wessels gate 13	0165 (OSLO)	3587

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Nytt bad

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Wessels gate 16	0165 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
		2025-03-28	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Exact Elektro AS	Fjellgata 1	0566 (Oslo)	917929165

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Christian Hanseth	47170502	post@exact-elektro.no

Beskrivelse

Nytt bad

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

Samsvarserklæring

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Christian Hanseth	2025-03-28	Elektronisk signert av Christian Hanseth. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Pilestredet Rørservice-philip Sundgot	Wessels gate 13	0165 (OSLO)	3587

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Nytt bad

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Wessels gate 16	0165 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
		2025-03-28	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Exact Elektro AS	Fjellgata 1	0566 (Oslo)	917929165

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Christian Hanseth	47170502	post@exact-elektro.no

Rapportens omfang

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel

Kommentar

Bad

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

0,1 Ohm

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

500M

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?

Metode og verdi:

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?

◉ Ja ◯ Nei ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

0,4 kA

3.5 Er det kontrollert spenningsfall?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.6 Er anlegget funksjonstestet?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?

( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales
etter følgende antall år:

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

◯ Ja ◯ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Beskrivelse

Nytt bad

Montør

Navn	Dato	Signatur
Christian Hanseth	2025-03-28	Elektronisk signert av Christian Hanseth. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Christian Hanseth	2025-03-28	Elektronisk signert av Christian Hanseth. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Garantiskjema varmekabel

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Pilestredet Rørservice-philip Sundgot	Wessels gate 13	0165 (OSLO)	3587

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Wessels gate 16	0165 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Exact Elektro AS	Fjellgata 1	0566 (Oslo)	917929165

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Christian Hanseth	47170502	post@exact-elektro.no

Beskrivelse

Merkeverdier

Produkt	Leder	Driftspenning
1014700, ETHEAT EASY 18W/M 670W 6MM 37,0 METER, Etman	To-leder	230 V

Lengde	Metereffekt	Nom. effekt	Kabelens nominelle motstand
37 m	18 W/m	670 W	86 Ohm

Kontrollmåling
Ledermotstand (-5/+10 Nom verdi Ohm)

Før installasjon	Montør	Før innstøpning	Dato
85	Christian Hanseth	85	2025-03-03

Før tilkobling
85

Isolasjonsmotstand (> 100 MOhm)

Garantiskjema varmekabel

Før installasjon	Montasjedybde	Før innstøpning	Antall elementer/matter installert
500M	2	500M	1
Før tilkobling	**Installert/oppvarmet areal**	**Montør**	**Flateeffekt oppvarmet areal**
500M	5	Christian Hanseth	134
Dato	**Sikringsstørrelse**		
2025-03-03	15		

☒ Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA)

Jording

☒ Jordet kabelskjerm ☒ Jordet netting ☐ Jordet sluk

Annet

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved

☒ Planlegging ☒ Utførelse av montasje

Installasjonsveiledningen er fulgt, og eier er informert om forutsetningene

Ja, må ikke tildekkes

Styresystem/regulering

Typebetegnelse

SG Heatreg

Følertype

☒ Gulvføler ☐ Romføler ☒ Maksvåkter/maksbegrenser (MV)

Installatør

☒ Varmkabelanlegget er montert i henhold til leverandørens installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder ved bruk av gulvvarmesystemet

Spesielle forhold ved denne installasjonen

Støper/Murer

Støpemasse benyttet	Støpetykkelse (ca)

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Christian Hanseth	2025-03-28	Elektronisk signert av Christian Hanseth. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Tapwell

TW800-400 Electric heater

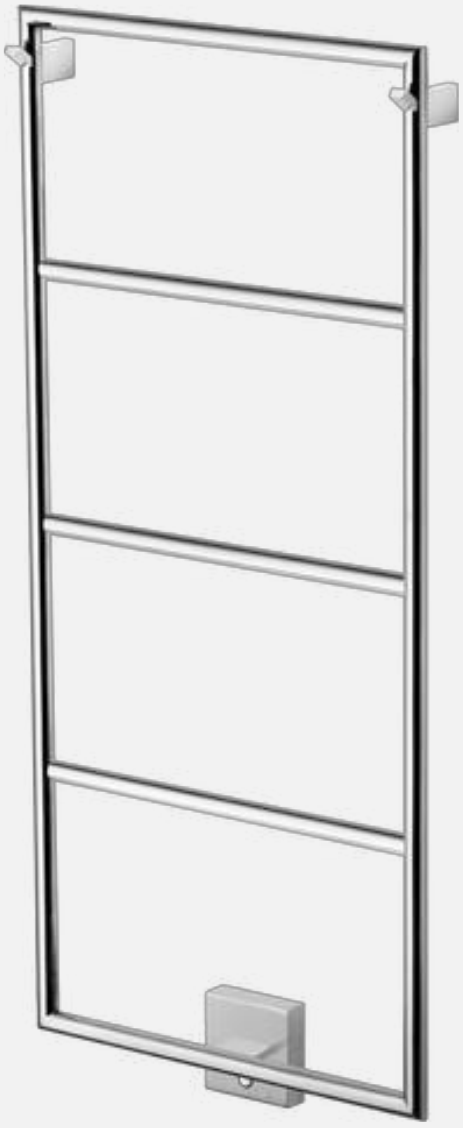
TW800-400 Krom

Artikkelnummer

TW800-400 Krom - 9427079
TW800-400 Mattsvart - 9427077
TW800-400 Messing - 9427080
TW800-400 Kobber - 9427082
TW800-400 Bronze - 9427083
TW800-400 Black Chrome - 9427084
TW800-400 Honey Gold - 9427081
TW800-400 Brushed Nickel - 9427078

Funksjonell og stilig håndkletørker, 800x400 mm med energisparefunksjon. Dobbel krok for både små og store håndklær.

Kan også med fordel brukes i andre rom enn badet, som kjøkkenet eller gangen. Design av Note Design Studio. CE-merket.



Tapwell

Rengjøring

Overflaten tørkes av med en myk klut og lunkent vann, evt også mild såpe. Unngå basiske, sure kalkløsende eller slipende rengjøringsmidler.

Messing og kobber er materialer som med tiden får en vakker patina. Hverken messing, kobber eller grottesco bør poleres/pusses. De øvrige overflatene beholder sin glans.

OBS!

Våre kjøkkenkummer er PVD-behandlet og vil ikke oksidere.

Din vask vil få riper, det er uunngåelig. For å begrense riper bør bruk av harde eller skarpe gjenstander på overflaten unngås. Unngå også å sette varme stekepanner og gryter i vasken.
Skurepulver, stålull ol sliter på overflaten og kan forårsake rust.
Riper som oppstår avtar over tid og blir en naturlig del av patinaen som utvikler seg. Glansen i rustfritt stål vedvarer til tross for riper.

Unngå sterke løsninger av mineralsyrer og visse organiske syrer som kan forårsake korrosjon på rustfritt stål. Kloroppløsninger og sølvpoleringer bør også unngås.

Påse at rester etter syreholdig mat og væske skylles grundig bort (juice, eddik, sennep, salt, etc.).

Avkalking

Strålesamlere samt spylehoder skal regelmessig avkalkes ved å legges i et eddikbad et par timer. Skulle kalkflekker oppstå, bruk eukalyptusolje og myk klut.

Smøring

Smør kun med silikonfett.

Vedlikehold

Besøk vår YouTube kanal → der du finner instruksjonsfilmer for bytte av keramisk innmat, bytte av perlator mm.

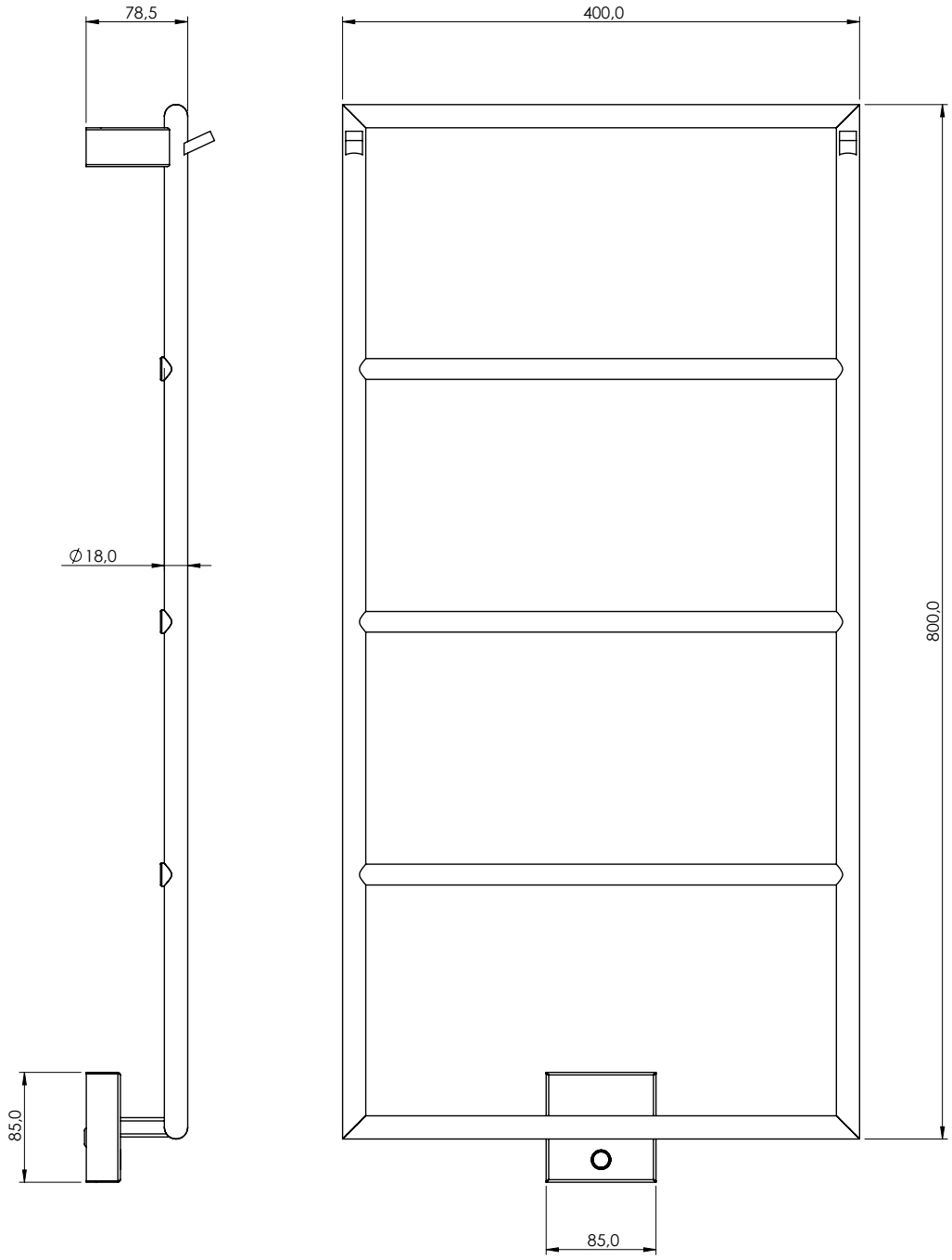
Spesifikasjoner

: 18,00
: 7100,00
: 3,20
: Dubbel lager
: 220 V
: IP 45
: 50/60 Hz
: ±%10
: 10
CE-merket: Ja

Dimensjoner/Vekt

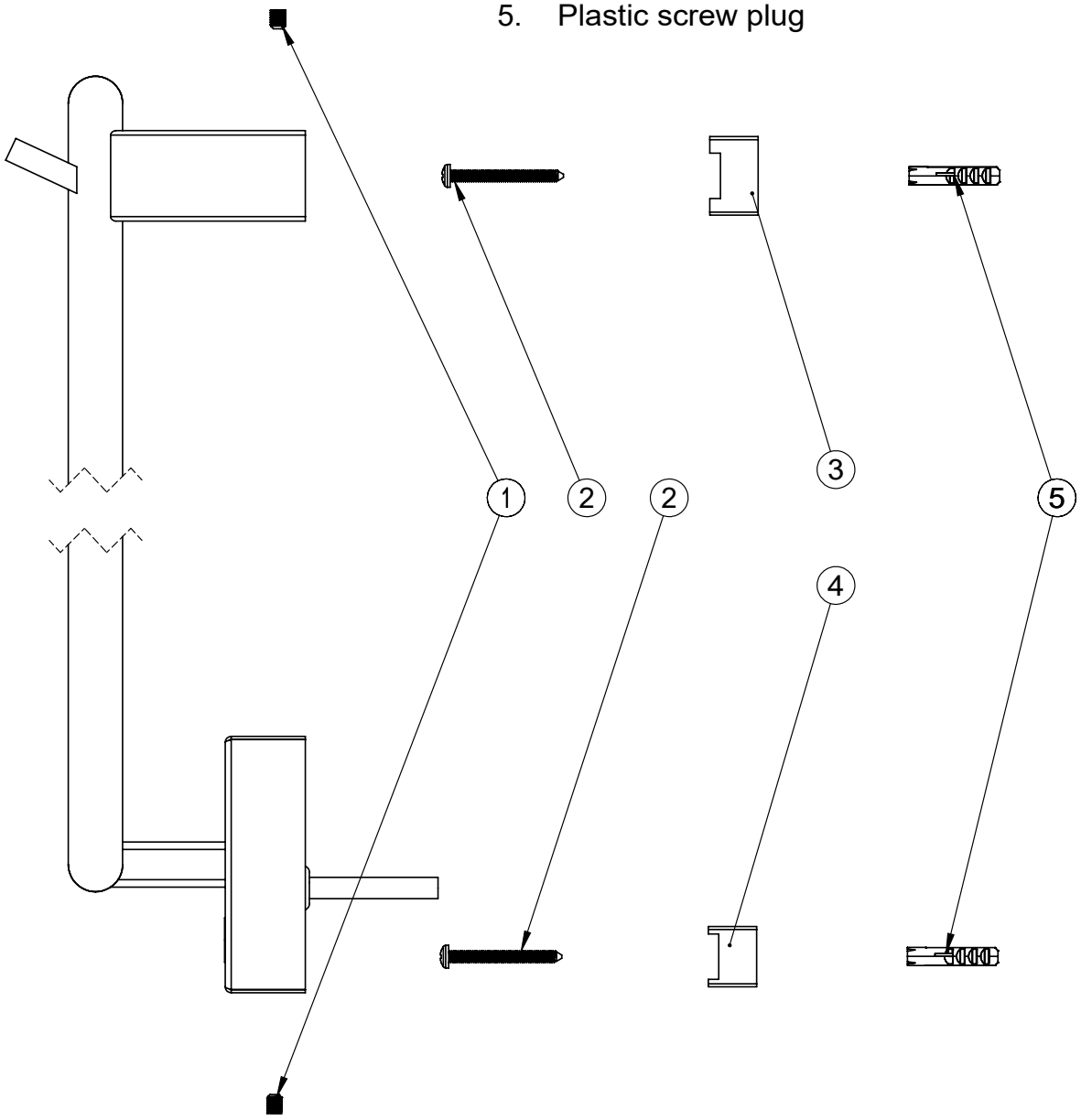
Emballasje- Nettovekt: 1,85 kg
Produkt-Bredde: 400 mm
Produkt- Dybde: 78 mm
Produkt- Høyde: 800 mm
Total høyde: 1200 mm

Tapwell



Tapwell

1. Insex screw
2. Screw
3. Plastic mounting socket
4. Plastic mounting socket (small)
5. Plastic screw plug



PR PLUSS 300/500 V

PR PLUSS 500V 2x2,5/2,5 50m

Kontakt
Installasjonskabel
firmapost@nexans.com

Internasjonal betegnelse: NO-N05VA5VH2-U
Nexans ref.: 10022186
El. nummer: 1067001
GTIN (EAN 13): 7045210012491

Husinstallasjonskabel "Rørtråd"

BESKRIVELSE

Husinstallasjonskabel for fast opplegg til inne- og utendørs bruk. Kabelen anbefales ikke forlagt i bakken (i rør) eller direkte i jord. I tillegg til tradisjonell eske og engangstrommel, er også PR Pluss tilgjengelig i den montasjevennlig forpakningen QUICK-REEL samt i vår unike og brukervennlig bøtte.

Minste bøyediameter, engangs 90 graders bøy: 2xD
Minste bøyediameter enda krappere bøy: 4xD
(D = Kabelens ytre diameter)

YTELSESERKLÆRING

Brannklasse: E_{ca}
i henhold til EN50575:2014
+A1:2016

STANDARDER

Internasjonal EN 50265;
IEC 60332-1

Norsk NEK 535

Brannklasse
E_{ca}

Blyfri
Ja

Leder fleksibilitet
Entrådet, klasse 1

Normert spenning i 3 fase systemer Uo/U
300 / 500 V

Max.conductor temp.in service
70 °C

RoHS-godkjent
Ja

Flammehemmende
Ja

Alle tegninger, design, spesifikasjoner, planer og informasjon om vekt, størrelse og dimensjoner i Nexans' tekniske eller kommersielle dokumentasjon er omtrentlig og er ikke bindende fra Nexans' side.

PR PLUSS 300/500 V

PR PLUSS 500V 2x2,5/2,5 50m

Kontakt
Installasjonskabel
firmapost@nexans.com

EGENSKAPER

Konstruksjonsegenskaper	
Blyfri	Ja
Med gul/grønn leder	Nei
Ytre kappe	Polyvinylklorid - PVC
Leder fleksibilitet	Entrådet, klasse 1
Isolasjon	Polyvinylklorid - PVC
Lederform	Rund, entrådet
Ledermateriale	Glødd kobber
Skjerm	Aluminiumsbånd + kobbertråd
Kappefarge	Hvit
Fyll- / indre kappemateriale	Ja
Dimensjonsegenskaper	
Lederdiameter	1,8 mm
Antall ledere	2
Ledertverrsnitt	2,5 mm²
Bredde	6,60 m
Nominell ytre diameter	9,0 mm
Høyde	9,2 mm
Vekt (ca.)	12,4 kg/100m
Vekt (ca.)	124 kg/km
Elektriske egenskaper	
Normert spenning i 3 fase systemer Uo/U	300 / 500 V
Bruksegenskaper	
Omgivelsestemperatur under installasjon	10 °C
Maks. tillatt ledertemperatur	70 °C
RoHS-godkjent	Ja
Flammehemmende	Ja
Bruksområde	Innen- og utendørs
Forpakning	Bunt

Alle tegninger, design, spesifikasjoner, planer og informasjon om vekt, størrelse og dimensjoner i Nexans' tekniske eller kommersielle dokumentasjon er omtrentlig og er ikke bindende fra Nexans' side.

FDV dokument 1410794



Produkt: Plus 315 LED Dimmer SO
El-nummer: 1410794
Vareno: EKO07150
EAN: 17020160715002
Pakningsant.: 5
Farge:

Produktbeskrivelse:
315 LED er en dimmer som benyttes til LED, kapasitive og ohmske laster. Dimmeren har den unike egenskapen hvor det er valgfritt og koble til både L og N. Ved bruk av trøblete lamper og/eller ved flimring anbefaler vi å koble til begge fasene. AV/PÅ betjenes med trykk på dimmerknappen. Dimme opp/ned ved å vri på dimmerknappen og kan overstyres via endevender hvis ønskelig.
Dimmeren passer inn i standard veggbokser og i alle ELKO kombinasjonsplater.
Dimmeren har elektronisk overspenningsvern og kortslutningsvern.

Tekniske spesifikasjoner:
Nettspenning: AC 230 V, 50/60 Hz
Glødelamper: 3 - 370 W
230 V halogen-lamper: 3 - 370 W
LV-halogenlamper med elektronisk transformator: 3 - 370 VA
LED (med nøytral kabel): 0 - 200 W (maks. 1.3 A)
LED (uten nøytral kabel): 3 - 200 W (maks. 1.3 A)
Lasttype: Ohmsk og kapasitiv last
Kortslutningsvern: Elektronisk
Driftstemperatur: +5°C til +35°C
Overspenningsvern: Elektronisk
Beskyttelse: 16 A automatsikring (10 A dersom det brukes en terminal til looping)

Målskisse

Koblingsskjema

ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

sg00719_r



Description

- High-quality residual current device / miniature circuit breaker combination, line voltage-dependent
- Increased protection in applications with 1-phase frequency converter due to the detection of mixed frequencies (type F)
- Reduction of nuisance tripping (type F or G/A) thanks to
  - time delayed tripping
  - increased current withstand capability
  - 3 kA
- Higher load rating with DC residual currents up to 10 mA (Type F)
- Contact position indicator red - green
- The -OL types are specifically designed to fulfill the tripping characteristic requirements of I2 ≤ Iz in the Norwegian electrotechnical standard NEK 400-8-823.
- Fault current tripping indicator white - blue
- Guide for secure terminal connection
- 3-position DIN rail clip, permits removal from existing busbar system
- Comprehensive range of accessories can be mounted subsequently
- Wide variety of rated tripping currents
- Rated currents up to 25 A
- Tripping characteristics B, C, D
- Rated breaking capacity 10 kA

Combined RCD/MCB Devices NdRBM, 2-pole digital

wa_sg74519_r



$I_n/I_{\Delta n}$ (A)	Type Designation	Article No.	Units per package
Type F			
10 kA, 2-pole			
Surge current-proof 3 kA, sensitive to residual pulsating DC, type F			
Characteristic B			
10/0.03	NdRBM-10/2/B/003-F-OL	300507	1/60
13/0.03	NdRBM-13/2/B/003-F-OL	300508	1/60
15/0.03	NdRBM-15/2/B/003-F-OL	300509	1/60
20/0.03	NdRBM-20/2/B/003-F-OL	300510	1/60
16/0.03	NdRBM-16/2/B/003-F	300492	1/60
Characteristic C			
10/0.03	NdRBM-10/2/C/003-F-OL	300503	1/60
13/0.03	NdRBM-13/2/C/003-F-OL	300504	1/60
15/0.03	NdRBM-15/2/C/003-F-OL	300505	1/60
20/0.03	NdRBM-20/2/C/003-F-OL	300506	1/60
6/0.03	NdRBM-6/2/C/003-F	300485	1/60
16/0.03	NdRBM-16/2/C/003-F	300495	1/60
25/0.03	NdRBM-25/2/C/003-F	300501	1/60
6/0.1	NdRBM-6/2/C/01-F	300484	1/60
10/0.1	NdRBM-10/2/C/01-F	300487	1/60
13/0.1	NdRBM-13/2/C/01-F	300490	1/60
16/0.1	NdRBM-16/2/C/01-F	300494	1/60
20/0.1	NdRBM-20/2/C/01-F	300497	1/60
25/0.1	NdRBM-25/2/C/01-F	300498	1/60
Characteristic D			
16/0.03	NdRBM-16/2/D/003-F	300496	1/60
25/0.1	NdRBM-25/2/D/01-F	300502	1/60

wa_sg74619_r



$I_n/I_{\Delta n}$ (A)	Type Designation	Article No.	Units per package
Type G/A			
10 kA, 2-pole			
Surge current-proof 3 kA, sensitive to residual pulsating DC, type G/A			
Characteristic B			
10/0.03	NdRBM-10/2/B/003-G/A-OL	300636	1/60
13/0.03	NdRBM-13/2/B/003-G/A-OL	300637	1/60
15/0.03	NdRBM-15/2/B/003-G/A-OL	193871	1/60
16/0.03	NdRBM-16/2/B/003-G/A	193875	1/60
Characteristic C			
10/0.03	NdRBM-10/2/C/003-G/A-OL	300634	1/60
13/0.03	NdRBM-13/2/C/003-G/A-OL	300635	1/60
15/0.03	NdRBM-15/2/C/003-G/A-OL	193872	1/60
20/0.03	NdRBM-20/2/C/003-G/A-OL	193873	1/60
6/0.03	NdRBM-6/2/C/003-G/A	193876	1/60
16/0.03	NdRBM-16/2/C/003-G/A	193879	1/60
25/0.03	NdRBM-25/2/C/003-G/A	193880	1/60
6/0.1	NdRBM-6/2/C/01-G/A	193865	1/60
10/0.1	NdRBM-10/2/C/01-G/A	193866	1/60
13/0.1	NdRBM-13/2/C/01-G/A	193867	1/60
16/0.1	NdRBM-16/2/C/01-G/A	193868	1/60
20/0.1	NdRBM-20/2/C/01-G/A	193869	1/60
25/0.1	NdRBM-25/2/C/01-G/A	193870	1/60
Characteristic D			
16/0.03	NdRBM-16/2/D/003-G/A	193863	1/60
25/0.1	NdRBM-25/2/D/01-G/A	193864	1/60

Specifications | Combined RCD/MCB Devices NdRBM, digital

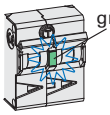
Description

- Combined RCD/MCB device
- Line voltage-dependent tripping
- Compatible with standard busbar
- Twin-purpose terminal (lift/open-mouthed) above and below
- Busbar positioning optionally above or below
- Free terminal space despite installed busbar
- Guide for secure terminal connection
- Contact position indicator red - green
- Fault current tripping indicator white - blue
- Comprehensive range of accessories suitable for subsequent installation
- The test key "T" must be pressed every year. The system operator must be informed of this obligation and his responsibility in a way that can be proven. Under special conditions (e.g. damply and/or dusty environments, environments with polluting and/or corroding conditions, environments with large temperature fluctuations, installations with a risk of overvoltages due to switching of equipment and/or atmospheric discharges, portable equipment ...), it's recommended to test in monthly intervals.
- Pressing the test key "T" serves the only purpose of function testing the residual current device (RCD). This test does not make earthing resistance measurement (R_E), or proper checking of the earth conductor condition redundant, which must be performed separately.
- **Type -A**: Protects against special forms of residual pulsating DC which have not been smoothed.
- **Type -G**: 10 ms time delay to avoid unwanted tripping (e.g. during thunderstorms).
- **Type -F**: Sensitive to pulsating DC residual current and detection of multi-frequency residual currents up to 1 kHz
  - Increased protection due to the detection of mixed frequencies
  - Higher load rating with DC residual currents up to 10 mA
  - Reduction of nuisance tripping thanks to time delayed tripping and increased current withstand capability of 3 kA

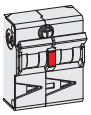
  Recommended for washing machines, dish washers, or motor applications with single-phase drives.
- **-OL Types**: Specifically designed to fulfill the tripping characteristic requirements of $I2 \leq Iz$ in the Norwegian electrotechnical standard NEK 400-8-823.

Accessories:		
Auxiliary switch for subsequent installation	ZP-IHK	286052
	ZP-WHK	286053
Tripping signal switch for subsequent installation	ZP-NHK	248437
Shunt trip release	ZP-ASA/..	248438, 248439

Local Indication RCD



Self check (power ON) 2 s



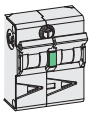
red

$I_\Delta \geq 50\% I_{\Delta n}$



amber

$I_\Delta = 30\text{-}50\% I_{\Delta n}$

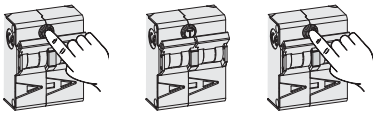


green

$I_\Delta \leq 30\% I_{\Delta n}$

Service Mode (measuring of residual current I_Δ)

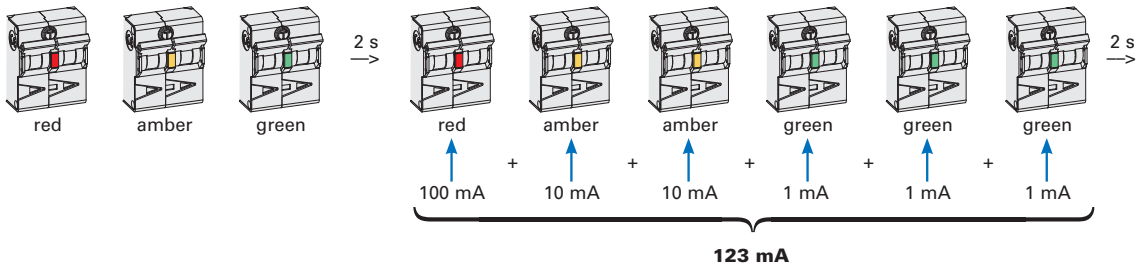
Pressing test button twice to activate Service-Mode



press (0,1 - 0,4 s) | release (0,1 - 0,4 s) | press (0,1 - 0,4 s)

Measurement delimiter	red
Measurement delimiter ON time	400 ms
10 mA measurement color	amber
1 mA measurement color	green
Double-pressing test button to activate Service Mode	press (0.1-0.4 s) -> release (0.1-0.4 s) -> press (0.1-0.4 s)
Time duration of Service Mode	4 min (during activated Service Mode all protection functions are still working)

Lamp test

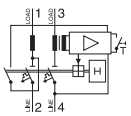


Technical Data

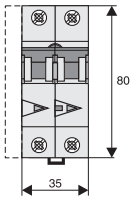
		NdRBM
Electrical		
Design according to		IEC/EN 61009 Type G according to ÖVE E 8601
Current test marks as printed onto the device		
Number of protected poles		2
Tripping		
Type G / Type F		line voltage-dependent, 10 ms delay, 3 kA (8/20µs) surge current-proof
Rated voltage	U_n	240 V AC, 50 Hz
Rated operational voltage	U_e	204-260 V AC
Voltage range test circuit		195-264 V AC
Rated tripping current	$I_{\Delta n}$	30, 100 mA
Rated non-tripping current	$I_{\Delta no}$	0.55 $I_{\Delta n}$
Sensitivity		AC and pulsating DC, Type F according to IEC 62423
Press of test button duration		> 0.5 s
Selectivity class		3
Service short circuit capacity	I_{cs}	7.5 kA
Rated short circuit capacity	I_{cn}	10 kA
Rated current		6 - 25 A
Rated impulse withstand voltage	U_{imp}	4 kV (1.2/50µs)
Characteristic		B, C, D
Maximum back-up fuse (short circuit protection)		100 A gL (>10 kA)
Endurance		
electrical components		≥ 4,000 operating cycles (I_n, U_n, cosφ = 0.87)
mechanical components		≥ 10,000 operating cycles
Mechanical		
Frame size		45 mm
Device height		80 mm
Device width		35 mm (2MU)
Mounting		3-position DIN rail clip, permits removal from existing busbar system
Degree of protection switch		IP20
Degree of protection, built-in		IP40
Upper and lower terminals		open mouthed/lift terminals
Terminal protection		finger and hand touch safe, DGUV VS3, EN 50274
Terminal capacity		1 - 25 mm²
Terminal screw		M5 (with slotted screw acc. to EN ISO 4757-Z2, Pozidriv PZ2)
Terminal torque		2 - 2.4 Nm
Busbar thickness		0.8 - 2 mm
Operation temperature		-25°C to +40°C
Storage- and transport temperature		-35°C to +60°C
Resistance to climatic conditions		acc. to IEC 68-2 (25..55°C / 90..95% RH)
Line side (supply)		lower terminals
Load side		upper terminals

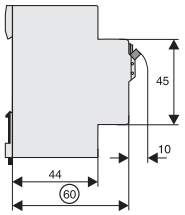
Connection diagram

2-poles



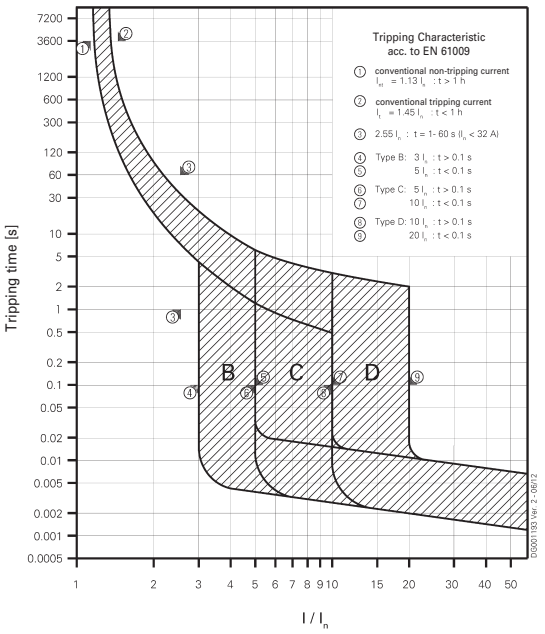
Dimensions (mm)



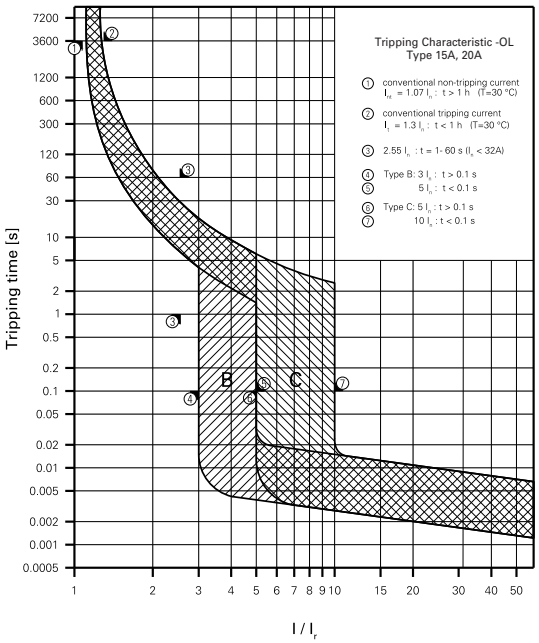


Tripping Characteristic NdRBM

Tripping Characteristic NdRBM, Characteristics B, C and D



Tripping Characteristic NdRBM, -OL Type 10,13,15, 20 A



Internal Resistance NdRBM

Type B	
At room temperature (single pole)	
I_n [A]	R* [mΩ]
10	17.9
13	12.3
16	7.6
* 50Hz	

Type C	
At room temperature (single pole)	
I_n [A]	R* [mΩ]
6	28.5
10	17.7
13	9.0
16	6.7
20	5.5
25	3.0
* 50Hz	

Type D	
At room temperature (single pole)	
I_n [A]	R* [mΩ]
6	28.5
10	14.9
13	9.0
16	6.7
20	5.5
25	3.0
* 50Hz	

Power Loss at I_n NdRBM

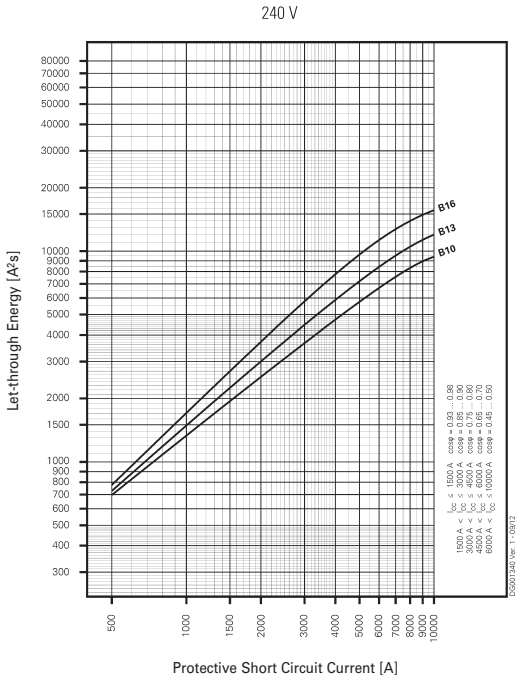
Type B	
(entire unit)	
I_n [A]	P* [W]
10	4.0
13	4.9
16	4.5
* 50Hz and ambient temperature	

Type C	
(entire unit)	
I_n [A]	P* [W]
6	2.1
10	4.0
13	3.4
16	3.9
20	5.0
25	4.2
* 50Hz and ambient temperature	

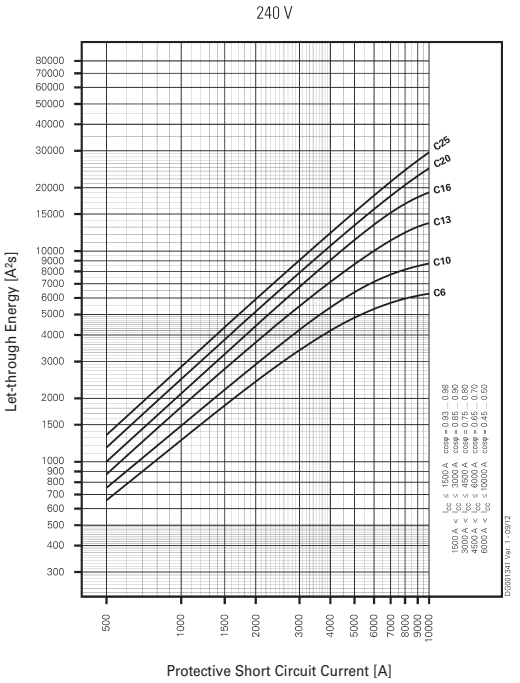
Type D	
(entire unit)	
I_n [A]	P* [W]
6	2.1
10	3.2
13	3.4
16	3.9
20	5.0
25	4.2
* 50Hz and ambient temperature	

Let-through Energy NdRBM

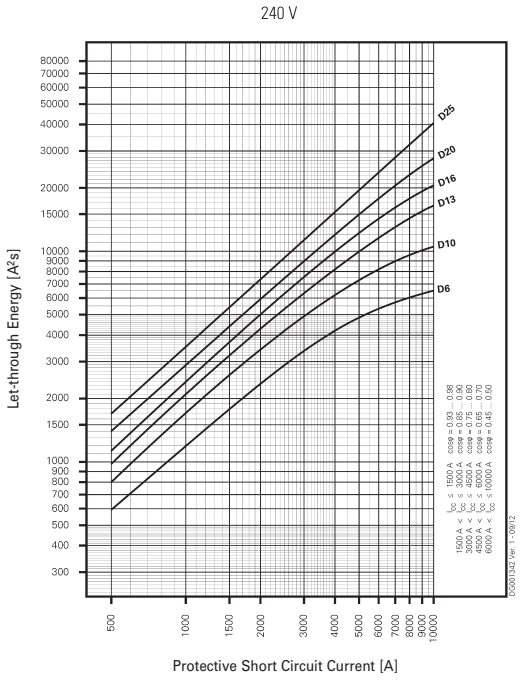
Let-through Energy NdRBM, Characteristic B



Let-through Energy NdRBM, Characteristic C

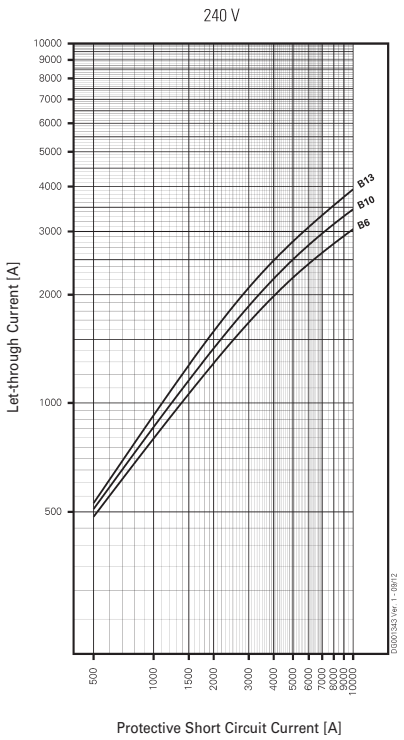


Let-through Energy NdRBM, Characteristic D

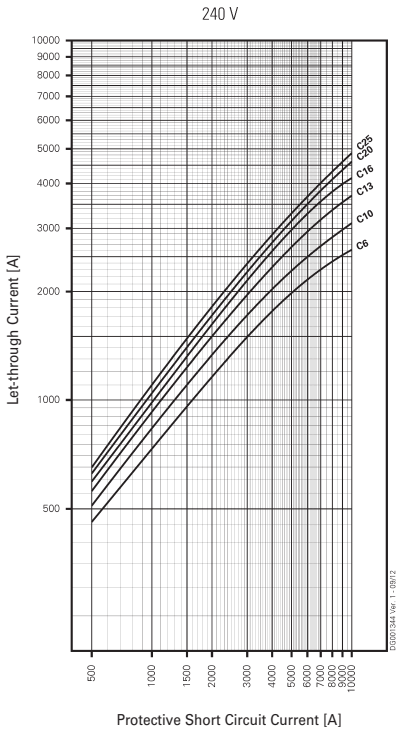


Let-through Current NdRBM

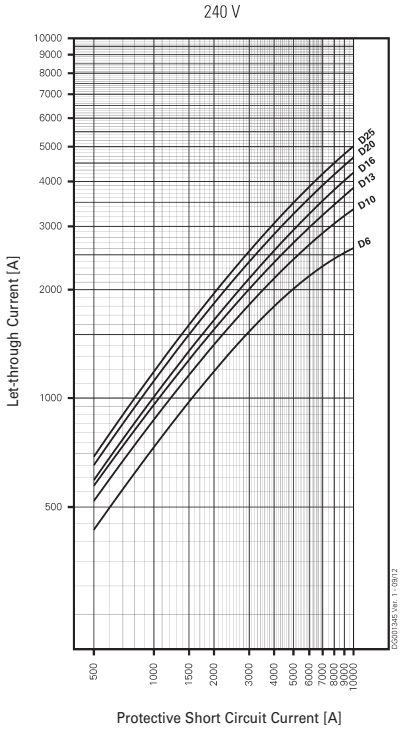
Let-through Current NdRBM, Characteristic B



Let-through Current NdRBM, Characteristic C



Let-through Current NdRBM, Characteristic D



FDV dokument 1223838

Produkt: 1.5 boks lav 6-løp stender
El-nummer: 1223838
Vareno: EKO07414
EAN:
Pakningsant.:
Farge: Rød



Produktbeskrivelse:

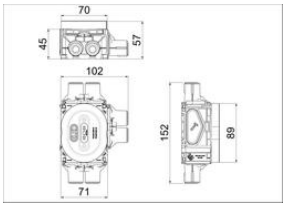
Flexi+ innfelt 1,5 boks med 6 løp for 13mm plate. Ringen kan tilpasses 9mm plate ved å skjære av ønsket høyde. Ved bruk av flere platelag kan 6mm utforingsring (el.nr: 1223812) benyttes. Veggboksen har 20mm stusser med reduksjon til 16mm, og leveres med pusselokk og propper. Ved boring av hull til 1,5 boksen brukes mal for utfresning (El.nr.: 88 147 57)
Boksene har integrert kort skjøtestykke for enkelt å kunne lage bokskombinasjoner, langt skjøtestykke leveres som tilbehør. Flex+ har et stort tilbehørssortiment for enkelt å kunne tilpasse boksen til alle installasjoner.

1,5 boksen kan benyttes til alle doble stikkontakter fra ELKO, men må benyttes for å kunne montere ELKO lavtbyggende stikkontakter i RS, Plus eller Option design.

Tekniske spesifikasjoner:

Boks for innfelling:
Diameter: Ø71mm
Festeskruer: C-C 60mm
Halogenfri: Ja
Glødetrådtestet 850°C
Sertifisert: NEMKO,SEMKO, FIMKO
Hullfres: 73mm
Platetykkelse: 13mm
Kapslingsgrad: IP30

Målskisse



Koblingsskjema

ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1511538



Produkt: Plus dobbel stikk innf m/j SO
El-nummer: 1511538
Vareno: EKO03780
EAN: 7020160378019
Pakningsant.: 5
Farge: Sort

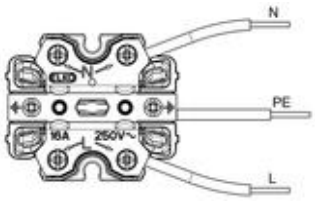
Produktbeskrivelse: Lavtbyggende innfelt dobbelt stikkontakt i ELKO Plus design. Med jord og barnevern. Stikkontakten bygger kun 11 mm ut fra veggen. Stikkontakten passer kun i 1,5 veggboks, dersom det er montert enkel veggboks kan en ELKO Plus forhøyningskappe benyttes. Ved ønske om påveggsmontering kan en 40mm ELKO Plus kappe 1,5 benyttes.

Tekniske spesifikasjoner:
Plus dobbel stikkontakt med jord
Barnevern.
16 A 250V.
Kapslingsklasse:IP20.
Halogenfri.
Skruterminaler med heiseklemme.
Hullavstand i festeplate: 60mm
Montering: 1,5 veggboks eller forhøyningskappe, samt 40mm 1,5 påveggskappe.
Innbygningsdybde: 32mm.
Maksimalt moment: 1,2Nm (Ihht IEC 62196-1)
Maksimalt tverrsnitt: 4mm²
Farge: Sort

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 4523432



Produkt: ESH Plus Super TR RF SO
El-nummer: 4523432
Vareno: EKO05682
EAN: 7020160568212
Pakningsant.: 1
Farge: Sort

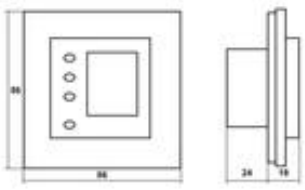
Produktbeskrivelse:

ESH Super Termostat inngår i ELKO Smart Home trådløst styringssystem. Termostater og andre komponenter kommuniserer med ESH ELKO Gateway internt på Zigbee trådløst system. Komponentene styres i sin tur gjennom Gatewayen via App på mobile enheter. Termostaten er konstruert slik at den også vil fungere selv om det trådløse nettet skulle falle ut, i slike tilfeller da kun med betjening direkte på produktet i "Stand alone" modus.
ELKO Super TR er en norskutviklet og norsk-produsert kombinert termostat og regulator. Den har en enkel og selvforklarende innstillingsmeny, klokkefunksjon, dato og justerbar lysstyrke i displayet. ELKO Super TR har en innbyggingsdybde på 25mm og finnes både i RS og ELKO Plus design.

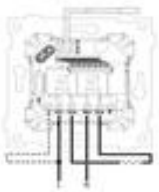
Tekniske spesifikasjoner:

-Spenning: 230V / 50Hz
-Innbyggingsdybde: 25mm
-Enkel programmering
-Velg mellom rom, gulvføler eller regulator
-Valg av forskjellige gulvfølere
-Innebygget romføler
-Regulatorfunksjon
-Enkelt ukeprogram
-Dag eller nattsenk hurtiginstilling
-Frostsikring
-Stort oversiktlig fargedisplay med mulighet for å justere lysstyrken
-Inngang for ekstern styring
-2300W
-Farge: Sort

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

DECLARATION OF PERFORMANCE

Declaration of Perfomance – DoP311-G15 Våtromsmembran-N – v2015-1.1

CE

EN13956 05 1071

YTELSESERKLÆRING

NO. DoP311-G15 Våtromsmembran-N

1	**Entydig identifikasjonskode for produkttypen:**	Protan G1,5 Våtromsmembran
2	**Identifisering av byggevaren i samsvar med artikkel 11(4):**	Rullene er merket individuelt med serienummer. NN/DD (produksjonsnummer/årstall) preget direkte på belegget.
3	**Bruksområder for byggevaren:**	Takbelegg til flate og skrå tak av mykgjort PVC med en kjerne av polyester
4	**Produsentens kontaktadresse i henhold til artikkel 11(5):**	Protan AS, Baches vei 1, N-3413 Lier, Norway
5	Navn og kontaktadresse til godkjent representant angitt i artikkel 12(2):	Ikke relevant (Se pkt 4)
6	**System for vurdering og kontroll av byggevarens konstante ytelse, som fastsatt i vedlegg V :**	System 2+
7	**Ytelseserklæringen gjelder en byggevare som omfattes av en harmonisert standard:**	**EN 13956:2012 - Annex ZA** SINTEF Byggforsk, EU-Notified Body No1071 har utstedt samsvarssertifikat for produksjonskontroll i samsvar med System 2+. De har i tillegg fastsatt produktegenskaper, utført førstegangskontroll og har fortløpende tilsyn med produksjonskontrollen. **EC-Certificate of Conformity 1071-CPD-1133**
8	**Ytelseserklæringen gjelder en byggevare med en Europeisk Teknisk Vurdering for:**	Ikke relevant (Se 7.)

9. Angitt ytelse:

Vesentlige egenskaper	Ytelse	EN 13956:2012
Brennbarhet	Klasse E	EN 13501-1
Vanntetthet (10kPa)	Tett	EN 1928(A)
Strekkstyrke	MLV≥500 N/50mm	EN 12311-2(A)
Forlengelse	MLV≥200 %	EN 12311-2(A)
Punktering v/slag	MLV≥600mm	EN12691(A)
Motstand mot statisk last	MLV≥20 kg	EN 12730(A)
Rivstyrke	MLV≥110 N/50mm	EN 12310-2
Midlere spaltestyrke skjøt	Ikke deklarert	EN 12316-2
Skjærstyrke i skjøt	MLV≥450 N/50mm	EN 12317-2
Kuldemykhet ved bretting	MLV≤-30 °C	EN 495-5
Helse- og miljøfarlige kjemikalier	Ingen	
Rotbestandighet	Tett	FLL/EN13948

10. Ytelsen for varen som angitt i nr. 1 og 2, er i samsvar med ytelsen angitt i nr. 9. Denne ytelseserklæringen er utstedt på eget ansvar av produsenten, som angitt i nr. 4. Undertegnet for og på vegne av produsenten av: Erik Bødtker Øyno, Konsernsjef / CEO, Protan AS

Drammen, 01.12.2015



Ecology, Health and Safety Information

A Safety Data Sheet following EC-Regulation 1907/2006, Article 31 is not needed to bring this product to the market, to transport or to use it. The product does not damage the environment when used as specified.

REACH

European Community Regulation on chemicals and their safe use: EC 1907/2006

This product is an article within the meaning of Regulation (EC) No 1907/2006 (REACH). It contains no substances which are intended to be released from the article under normal or reasonably foreseeable conditions of use. There are no registration requirements for substances in articles within the meaning of Article 7.1 of the Regulation. Based on our current knowledge, this product does not contain SVHC (substances of very high concern) from the candidate list published by the European Chemicals Agency in concentrations above 0.1 % (w/w).

Protan Legal Notice

The details provided in this document, especially the recommended application and utilisation for the products and their system accessories, are based on Protan's current knowledge and experience of the products when properly stored, handled and installed under normal conditions according to Protan's recommendations. A warranty in respect of merchantability or of fitness for a particular utilisation, nor any liability arising out of any legal relationship whatsoever, cannot be inferred either from this information, or from any written or verbal recommendations, due to the differences in materials, substrates and actual site conditions in practice. The user of the product is responsible for the product's suitability for the intended application. Protan reserves the right to change product specifications without notice. Additionally, Protan's current sales and delivery terms are valid and applicable for all orders.

It is necessary for the user to always refer to the latest version of the relevant Product Data Sheet, which can be requested directly from Protan. All information provided, as well as technical and drawing data, complies with current technical standards and is based on Protan's knowledge and experience. In addition, national standards and regulations must be observed where appropriate.

FOR FURTHER INFORMATION:

PROTAN AS
P. O. BOX 420 BRAKERØYA,
N-3002 DRAMMEN, NORWAY
WWW.PROTAN.COM
E-MAIL: PROTAN@PROTAN.NO

PHONE: +47 32 22 16 00
FAX: +47 32 22 17 00





PROTAN G 1,5 VÅTROMSMEMBRAN

Produkt beskrivelse:

Protan G 1,5 Våtromsmembran er en glassfiberarmert, fleksibel banemembran. Membranen har en forhåndsdefinert tykkelse på 1,5 mm.

Bruksområde:

Protan G 1,5 Våtromsmembran er en sveisbar banemembran som kan benyttes både på vegg og golv i våtrom. Banemembranens skjøtes med varmluft. Rundt gjennomføringer og hjørner brukes prefabrikkerte detaljer. I gulvet kan banemembranen monteres løstliggende under påstøp eller som helklebet toppmembran med fliser limt rett på membranen. Systemet beskrives nærmere i SINTEF Teknisk Godkjenning 2437.

Funksjoner / fordeler:

- Protan G 1,5 Våtromsmembran er en banemembran og har av den grunn jevn tykkelse.
- Membranen sveises homogent sammen med varmluft, noe som gir varig tette skjøter.
- Gir ingen emisjoner til inneklima
- Protan G 1,5 gir lave klimautslipp og kan resirkuleres.

Tabell1: Produktegenskaper Protan G 1,5 Våtromsmembran

EGENSKAPER	VERDI	ENHET	EN 13953 - TEST
Tykkelse	1,5 (-5/+10 %)	mm	EN1849-2
Strekkestyrke L/T	≥ 500	N/50mm	EN12311-2(A)
	≥ 7.5	mm	EN12311-2(B)
Bruddforlengelse L/T	≥ 200	%	EN12311-2(A)
	≥ 180	%	EN12311-2(B)
Rivestyrke	≥ 110	N/50mm	EN12310-2
Kuldemykhet ved bretting	≤ -30	°C	EN495-5
Motstand mot statisk last	≥ 20	Kg	EN12730(C)
Punktering v/slag	≥ 600	mm	EN1269(A)
Skjærstyrke i skjøt	≥ 450	N/50mm	EN12317-2
Vanntetthet (10 kPa)	Tett		1928:2000 (A)
Vanntetthet (150 kPa)	Tett		1928:2000 (B)
Helse-og miljøfarlige kjemikalier	Ingen		

EGENSKAPER	VERDI	ENHET	ETAG 022 - TEST
Vanntetthet ved gjennomføringer i gulv*)	Bestått		ETAG 022, A
Vanntetthet ved gjennomføringer i vegg	Bestått		ETAG 022, Anneks F
Vanntetthet	Bestått		EN 13553
Vanndampmotstand, ekv. luftlagstykkelse, sd	20	m	EN ISO 12572,
Skjøtoverbyggende evne, strekk og skjær 2 mm	Bestått		ETAG 022, Anneks B
Rissoverbyggende evne Rissvidde minimum 0,4 mm	Bestått		ETAG 022, Part 2, punkt
Dimensjonsstabilitet L/T	± 0,1	%	EN ISO 23999
Heftfasthet	0,8	MPa	EN 14891, punkt
Motstand mot temperatur, 4 uker ved 70 °C	Bestått		ETAG 022, Part 2, punkt
Motstand mot vann	≥ 0,3	MPa	EN 14891, punkt A6.3
Motstand mot alkalinitet, 4 uker ved 80 °C	Bestått, kategori 1		ETAG 022, Part 2, punkt

*)Dokumentert med Joti og Jafo sluk.

Protan AS
P. O. Box 420 Brakerøya, N-3002 Drammen, Norway
Phone: +47 32 22 16 00 Fax: +47 32 22 17 00

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke krav til HMS-datablad i henhold til EC-forordning 1907/2006, artikkel 31.
Produktet skader ikke miljøet når brukt som angitt.

Miljø:

Protan G 1,5 Våtromsmembran inneholder ingen stoffer på REACH/ ECHA's ((European Chemicals Agency) kandidatliste.Membranen inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Utlekkingen fra produktene er bedømt til ikke å påvirke jord, grunnvann eller drikkevann negativt.

Inneklimapåvirkning:

Produktet er bedømt å ikke avgi partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på inneklimaet, eller som har helsemessig betydning.

Tekke detaljer:

Installasjon utføres av Protan autorisert Entreprenører. Skjøter i membranen sveises med varmluft, og skal monteres i henhold til Protan Tekkehåndbok og tilhørende Protan Tekkeinformasjon.

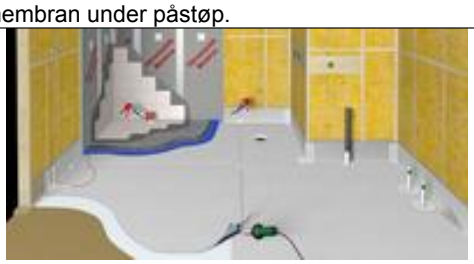
Lagring:

Protan takbelegg og membran bør lagres tørt med rullene plassert på paller og beskyttet på byggeplass med presenning e.l.

Godkjenninger:

Protan AS SINTEF Certification

Bruksområder:

Protan G 1,5 Våtromsmembran som toppmembran rett under fliser.	Protan G 1,5 Våtromsmembran som klassisk membran under påstøp.
	

Protan Legal Notice
The details provided in this document, especially the recommended application and utilisation for the products and their system accessories, are based on Protan's current knowledge and experience of the products when properly stored, handled and installed under normal conditions according to Protan's recommendations. A warranty in respect of merchantability or of fitness for a particular utilisation, nor any liability arising out of any legal relationship whatsoever, cannot be inferred either from this information, or from any written or verbal recommendations, due to the differences in materials, substrates and actual site conditions in practice. The user of the product is responsible for the product's suitability for the intended application. Protan reserves the right to change product specifications without notice. Additionally, Protan's current sales and delivery terms are valid and applicable for all orders.
It is necessary for the user to always refer to the latest version of the relevant Product Data Sheet, which can be requested directly from Protan. All information provided, as well as technical and drawing data, complies with current technical standards and is based on Protan's knowledge and experience. In addition, national standards and regulations must be observed where appropriate.

Protan AS
P. O. Box 420 Brakerøya, N-3002 Drammen, Norway
Phone: +47 32 22 16 00 Fax: +47 32 22 17 00

SINTEF

SINTEF Certification

Teknisk Godkjenning

Nr. 2008

Utstedt første gang:	05.12.1995
Revidert:	29.01.2019
Korrigert:	
Gyldig til:	01.02.2024

Forutsatt publisert på www.sintefcertification.no

SINTEF Byggforsk bekrefter at

Protan G, GG og GT takbelegg og vanntrykksmembraner

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet

1. Innehaver av godkjenningen

Protan AS
Postboks 420
3002 DRAMMEN
www.protan.com

2. Produktbeskrivelse

Protan G, GG og GT er tre typer takbelegg og vanntrykks-membraner, produsert av mykgjort PVC med en kjerne av glassfilt. Mykner og stabilisatorer er tilsatt for å gjøre produktene bestandige mot varme og samtidig gi tilfredsstillende kuldemykhet.

Protan G er gjort bestandig mot UV-stråling. Takbelegget kan leveres i ulike farger på overside. Underside er mørk grå.

Protan GG har gul overflate og mørk grå underside.

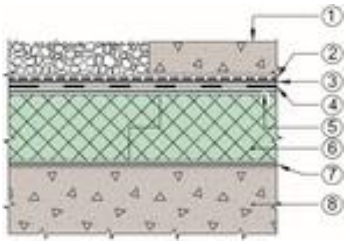
Protan GT er også gjort bestandig mot UV-stråling. I tillegg er Protan GT brannstabilisert for å gi tilfredsstillende egenskaper mot brannspredning. Takbelegget kan leveres i ulike farger på overside. Underside er mørk grå.

Tabell 1 viser standardmål og toleranser for produktene. Andre tykkelser, lengder og bredder enn det som er standard, kan leveres på bestilling.

Tabell 1
Mål og toleranser for Protan G, GG og GT takbelegg og vanntrykksmembraner

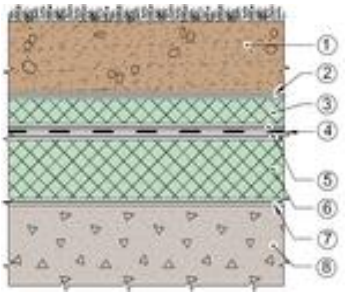
Egenskap	Protan G	Protan GG	Protan GT	Enhet	Toleranse
Tykkelse	1,5	2,0	2,4	mm	+10%/-5%
Flatevekt	1,65	2,2	2,7	kg/m²	+10%/-5%
Bredde	2,0	2,0	2,0	m	+1%/-0,5%
Rullelengde	15	10	10	m	+5%/-0%
Vekt av glass-fiberkjerne	50	80	80	g/m²	-

Målt i henhold til EN 1848-2 og EN 1849



1	Singel, lettklinkerplater, betongheller e.l.	5	ev. migreringssperre når isolasjon av EPS/XPS
2	Ev. separeringslag	6	Isolasjon
3	Beskyttende lag av geotekstil	7	Dampsperre
4	Protan G	8	Bærende konstruksjon

Fig. 1
Eksempel på bruk av Protan G. Ballastert, isolert rettvendt tak, nytekking/omtekking. Slitedekke av f.eks. tretremmer, betongheller på klosser, fliser i betongpåstøp, ekstensivt eller intensivt grønt tak.



1	Jord	5	ev. migreringssperre når isolasjon av EPS/XPS
2	Beskyttende lag av geotekstil	6	XPS / EPS
3	XPS	7	Dampsperre
4	Protan GG	8	Bærende konstruksjon

Fig. 2
Eksempel på bruk av Protan GG. Ballastert og isolert. Intensive grønne tak, kulvert

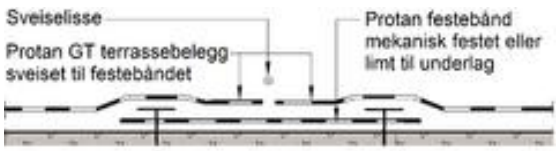


Fig. 3
Feste av Protan GT med festebånd

Kontaktperson, SINTEF: Bente Wallervand Ofte
Utarbeidet av: Holger Halstedt
www.sintefcertification.no Telefon: 73 59 30 00 E-post: certification@sintef.no

© Copyright SINTEF Byggforsk

Tabell 2
Produktegenskaper for ferskt materiale av Protan G, GG og GT takbelegg og vanntrykksmembraner

Egenskap	Prøvingsmetode EN	Protan G		Protan GG		Protan GT		SINTEFs anbefalte minimum verdier	Enhet
		Ytelseser-klæring[1]	Kontroll-grense[2]	Ytelseser-klæring[1]	Kontroll-grense[2]	Ytelseser-klæring[1]	Kontroll-grense[2]		
Kuldemykhet ved bretting	495-5:2013	≤ -30	≤ -30	≤ -30	≤ -30	≤ -30	≤ -30	≤ -30	°C
Dimensjonsstabilitet	1107-2:2001	-	± 0,1	-	± 0,1	-	± 0,1	± 0,5	%
Vanntetthet (10 kPa) Vanntetthet (150 kPa)	1928:2000 (A) 1928:2000 (B)	Tett -	Tett Tett	Tett -	Tett Tett	Tett -	Tett Tett	Tett -	-
Rivestyrke	12310-2:2000	≥ 110	≥ 110	≥ 130	≥ 130	≥ 130	≥ 130	≥ 80	N
Strekkstyrke	12311-2:2013(A)	≥ 500	≥ 500	≥ 600	≥ 600	≥ 600	≥ 600	≥ 380	N/50 mm
Forlengelse	12311-2:2013(A)	≥ 200	≥ 200	≥ 200	≥ 200	≥ 200	≥ 200	≥ 180	%
Spaltestyrke i skjøt Midlere Maksimal	12316-2:2013	-	-	-	-	≥ 200 -	≥ 200 ≥ 200	≥ 150 ≥ 200	N/50 mm
Skjærstyrke i skjøt	12317-2:2010	≥ 450	≥ 450	≥ 600	≥ 600	≥ 550[3]	≥ 550[3]	≥ 380	N/50 mm
Punktering - Slag v/+23 °C	12691:2006 (A)	≥ 600	≥ 600	≥ 900	≥ 900	≥ 900	≥ 900	≥ 400	mm
- Slag v/ -10 °C	12691:2001	-	≤ 20	-	≤ 20	≤ 20	≤ 20	≤ 20	mm diam.
- Statisk last	12730:2015 (A)	-	-	-	-	≥ 20	≥ 20	≥ 20	kg
- Statisk last [4]	12730:2015 (A)	-	≥ 20	-	≥ 20	-	-	≥ 20	kg
- Statisk last [5]	12730:2015 (A)	-	≥ 20	-	≥ 20	-	-	≥ 20	kg
- Statisk last	12730:2015 (C)	≥ 20	-	≥ 20	-	≥ 20	-	-	kg
Vanndamppermeans	ISO 12572:2016	-	$9,5\ 10^{-12}$	-	$7\ 10^{-12}$	-	$6\ 10^{-12}$	-	kg/m²sPa
Vanndampmotstand som ekvivalent luftlagstykkelse	ISO 12572:2016	-	20	-	28	-	33	-	m

[1] Deklarert verdi i produsentens ytelseserklæring (Declaration of Performance, DoP)
[2] Kontrollgrensen angir den laveste verdien for produsentens egenkontroll og årlig kontrollprøving
[3] Gjelder lissesveis i henhold til fig. 3
[4] Resultat med 180 g/m² polyesterfilt underlag, i henhold til fig. 1 og fig 4-5
[5] Resultat med 50 g/m² glassfilt underlag + 1,0 mm migreringssperre, i henhold til fig. 1 og fig 5.

3. Bruksområder

Protan G

Protan G brukes som tekning på skrå og flate tak, med og uten persontrafikk. Belegget legges løst med ballast av singel, heller eller påstøp, og kan benyttes i ekstensivt eller intensivt grønt tak. I isolerte takkonstruksjoner kan tekningen monteres som rettvendte-, omvendte- eller duokonstruksjoner.

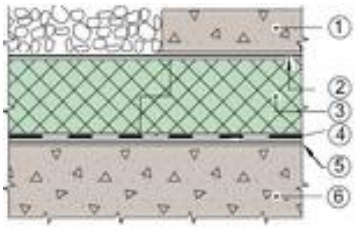
Tekningen skal ikke festes mekanisk annet enn til parapet hvor det benyttes lineær randsoneinnfesting. Eksempler på takkonstruksjoner med Protan G er vist i fig. 1 og fig 4-5.

Protan GG

Protan GG er en vanntrykksmembran som primært brukes til tekning på parkeringsdekker, intensive grønne tak, kulverter, miljøtunneler og tunnelportaler. Eksempler på aktuelle konstruksjoner er vist i fig. 2 og 7. Protan GG legges løst og belastes.

Protan GT

Protan GT er en vanntrykksmembran som primært brukes som eksponert terrassebelegg på terrasser med persontrafikk. Protan GT festes mekanisk som vist i fig. 3.



1	Singel, lettklinkerplater, betongheller e.l.	4	Protan G, eventuell med migreringssperre over
2	Ev. separeringslag	5	Glide- / beskyttelsessjikt
3	Isolasjon	6	Bærende konstruksjon

Fig. 4
Eksempel på bruk av Protan G. Ballastert, isolert omvendt tak. Slitedekke av f.eks. tretremmer, betongheller på klosser eller fliser i betongpåstøp.

Generelt

Tak skal ha tilstrekkelig fall slik at regn og smeltevann renner av. SINTEF anbefaler at alle tak har en helning på minimum 1:40. På rettvendte terrasser kan takbelegget legges med fall minimum 1:100.

4. Egenskaper

Materialegenskaper

Produktegenskaper for ferskt materiale er vist i tabell 2.

Sikkerhet ved brann

Protan GT tilfredsstiller brannteknisk klasse B_{ROOF} (t2) i henhold til EN 13501-5 på underlag som er vist i tabell 3. Prøvingen er utført i henhold til CEN/TS 1187 Test 2.

Protan G og Protan GG er ikke klassifisert i henhold til EN 13501-5.

Tabell 3
Protan GT har brannteknisk klasse B_{ROOF} (t2) på følgende underlag

Type underlag	Protan GT
EPS	Nei
Steinull	Nei
Taktro av tre	Nei
Betong / silikatplate	Ja
Gammelt belegg på EPS	Nei
Gammelt belegg på steinull	Nei
Gammelt belegg på taktro av tre	Nei
Gammelt belegg på betong / silikatplate	Ja

Bestandighet

Protan G, GG og GT er vurdert å ha tilfredsstillende bestandig basert på typeprøving og overvåkende kontroll utført av SINTEF.

Protan G og GG er vurdert å ha tilfredsstillende rotbestandighet for bruk i torvtak.

5. Miljømessige forhold

Helse– og miljøfarlige kjemikalier

Protan G, GG og GT takbelegg og vanntrykksmembraner inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Påvirkning på jord og vann

Utlekkingen fra produktet er bedømt til å ikke påvirke jord og grunnvann negativt.

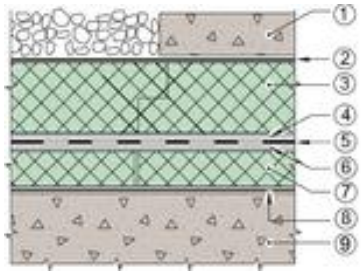
Avfallshåndtering / Gjenbruksmuligheter

Protan G, GG og GT takbelegg og vanntrykksmembraner skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

Produktet kan ved endt levetid leveres til material-gjenvinning i eget retursystem.

Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for Protan G, GG eller GT takbelegg og vanntrykksmembraner.



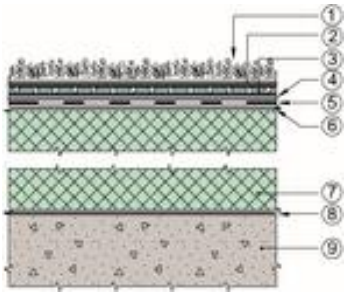
1	Singel, lettklinkerplater, betongheller e.l.	6	ev. migreringssperre når isolasjon av EPS/XPS
2	Ev. separeringslag	7	Isolasjon
3	Isolasjon	8	Dampsperre
4	ev. migreringssperre når isolasjon av EPS/XPS	9	Bærende konstruksjon
5	Protan G		

Fig. 5
Eksempel på bruk av Protan G. Ballastert, isolert duotak. Slitedekke av f.eks. tretremmer, betongheller på klosser eller fliser i betongpåstøp.



1	Slitedekke av armert betong	5	Protan GG
2	Ev. sperre-/ glidesjikt av 0,2 mm PE	6	Fiberduk minst 300 g/m2
3	Beskyttelsesmørtel uarmert	7	Bærende konstruksjon
4	Glide- / beskyttelsesbelegg 1,2 – 2.0 mm		

Fig. 6
Parkeringsdekke, tak med slitelag av betong



1	Sedumsmatter	6	ev. migreringssperre når isolasjon av EPS/XPS
2	ev. filtrerende lag av geotekstil	7	Isolasjon
3	Dreneringslag	8	Dampsperre
4	ev. beskyttelseslag / filt	9	Bærende konstruksjon
5	Protan G		

Fig. 7
Protan G brukt som tekning i ekstensive grønne løsninger

6. Betingelser for bruk

Utførelse generelt

Protan G, GG og GT sveises med varmluft, og skal monteres i henhold til produsentens leggeanvisninger.

Protan G og Protan GG må alltid legges sammen med ett av underlagene som er nevnt i fotnotene 4 og 5 i tabell 2.

Tak og terrasser og parkeringsdekker

På tak, terrasser og parkeringsdekker skal Protan G, GG og GT brukes i samsvar med prinsippene i "TPF informerer nr. 5" og følgende anvisninger i Byggforskserien:

- *525.207 Kompakte tak*
- *525.304 Terrasse på etasjeskiller av betong for lett eller moderat trafikk*
- *525.306 Terrasser med beplantning på bærende betongdekker*
- *525.307 Tak for biltrafikk og parkering*
- *544.202 Takfolie. Egenskaper og tekking*
- *544.204. Tekking med asfalttakbelegg eller takfolie. Detaljløsninger*

Innfesting/ballast

Nødvendig ballast beregnes som angitt i Byggforskserien *544.202 Takfolie. Egenskaper og tekking* og "TPF informerer nr. 5". Protan GT skal festes mekanisk som vist på fig. 3, eller under visse betingelser, limes til underlaget.

Underlag

Der det kreves brannteknisk klassifisering av tekningen kan Protan GT bare legges på underlag som angitt i pkt. 4 vedrørende *Sikkerhet ved brann*.

Ved omtekking på asfalt takbelegg uten tilleggsisolasjon eller direkte på isolasjon av EPS eventuelt XPS, skal det brukes migreringssperre/separasjonssjikt som anvist av produsenten.

Ved tekking på ru underlag uten tilleggsisolasjon skal det brukes et glide- og beskyttelsessjikt av polyesterfilt eller tilsvarende. SINTEF anbefaler å bruke ca. 250 g/m² filt for tekking på betongunderlag og min. 300 g/m² filt på betongunderlag i konstruksjoner for tung trafikk.

Lagring

Takbelegg og folier bør lagres tørt, med rullene plassert på paller og beskyttet av presenning e.l. på byggeplass.

7. Produkt- og produksjonskontroll

Produktene produseres av Protan AS, Postboks 420, 3002 Drammen, Norge.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjonskontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av produktet er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kvalitetssystemet ved Protan AS er sertifisert av Det Norske Veritas i henhold til ISO 9001, sertifikat nr. 95-OSL-AQ-6343.

8. Grunnlag for godkjenningen

Material- og konstruksjonsdata er fastlagt gjennom typeprøving og overvåkende kontrollprøving utført ved SINTEF i årene 1975–2017.

Bestandighet mot påvirkning fra røtter i torvtak er dokumentert iht. til EN 13948 og FLL metoden (2008):

- Institut für Gartenbau, Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, rapport 27/10 datert 12.10.2010

9. Merking

Alle paller/pakker skal merkes med produsentens navn, produktbetegnelse og produksjonstidspunkt. Alle ruller merkes med produsentens produksjonskode. Produktet er CE-merket i henhold til EN 13956. Det kan også merkes med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 2008.



Godkjenningsmerke

10. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan ikke fremmes overfor SINTEF utover det som er nevnt i NS 8402.

for SINTEF Byggforsk

Hans Boye Skogstad

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder

Norsk Wavin AS
Karihaugveien 89
1086 Oslo

Produktgruppe

Wafix avløpsrør og -deler

Leverandør Norsk Wavin AS, Karihaugveien 89, 1086 Oslo

Produsent **Wavin**

Tekniske data

Dimensjon: 32, 40, 50, 75, og 110mm
Rør leveres i hvitt (32-50) og sort (75-110)

Materiale rør	Polypropylen PP-B
Materiale i pakning	TPE (oljebestandig)
Farge	RAL 9005 (sort) RAL 9003 (hvit)

Normer Wafix avløpsrør og -deler er produsert ihht. NS1451-1 og er merket med Nordic Polymark

Kvalitetssikring Norsk Wavin A/S er sertifisert av DS Certifisering etter ISO 9001

Godkjenninger Nordic Polymark, som administreres av INSTA-CERT.

HMS

Helsefare	Produktet er ikke helsefarlig. HMS datablad etter norsk forskrift er ikke påkrevd.
Brannfare	PP er et brennbart materiale. Flammepunkt ved ca. 360 °C Ved brann dannes bl.a. CO, CO_2 og H_2O
Helsefare ved brann	CO gass er gftig. Symptomer er svimmelhet, hodepine, kvalme, tretthet og uregelmessig pust. Førstehjelp: Sørg for frisk luft. Kontakt lege ved nevnte symptomer.

Lagring Rørene skal ikke stables i bunter høyere enn 1,5m

Montering Spissende fases og rengjøres, muffe rengjøres før montering. Wafix glidemiddel skal Benyttes. Lengdeutvidese på 0,15 mm/m°C må påregnes.

Kjemisk bestandighet
Termisk bestandighet
Ihht. ISO/TR 10358.
Langvarig: ≥2 min: 60°C
Kortvarig: <2 min: 95-100°C

Vedlikehold Rør og fittings: Etter behov. Kan rengjøres med vanlig rengjøringsmidler
Opphengning: Kontrolleres 1 gang pr. år. Evt defekte bæringer skiftes.
Brannmansjetter: Kontrolleres en gang pr. år

Gjennvinning PP kan resirkuleres. Norsk Wavin har ikke egen gjenvinningsordning. Fabrikkene resirkulerer kun eget avfall, pga. krav til renhet.

FDV-DOKUMENTASJON

juni 2012

Geberit AS

Duofix Sigma innebyggingssisterne

1. PRODUKTBESKRIVELSE

For innebygging i pre-wall eller vegg.
For vegghengte klosetter (c/c bolter 18/23cm)
Valgfri tilkobling av vann (venstre, høyre, topp)
Skyll: 3/6l. (kan justeres 3-4l. / 4,5-6-7,5l.)
Ramme laget av stål, pulverlakkert i farge ultramarine blå
Sisterne laget av PEH plast (helstøpt), isolert mot kondens
Justerbare føtter laget av galvanisert stål (selvstøttende)
Klosettkran/treveisventil i messing rødgods (Rg5)

Duofix innebyggingssisterner har Sintef produktsertifikat nr. 0483

Geberit varenummer:	111.349.00.5
Dimensjon:	Høyde = 112 cm / bredde = 50 cm
Farge:	Ultramarine blå
Overflatebehandling:	Pulverlakkert ramme
Øvrige opplysninger:	Driftstrykk: 0,1 – 10bar



2. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rengjøring og rengjøringsmetoder for overflateprodukter
Ikke aktuelt, er for innebygging

Ettersyn/kontroll
Ikke aktuelt

Vedlikeholdsinstruks og -intervall
Utløpsarmatur, innløpsarmatur og pakninger kan enkelt skiftes hvis behov

Geberit garanterer reservedeler i 25 år etter at produksjon av produktet evnt. stanser.

© Norsk Byggtjeneste AS

Informasjonen er tilrettelagt av
Byggtjeneste

Geberit AS

Duofix Sigma innebyggingssisterne

3. DRIFTSTEKNISKE OPPLYSNINGER

Antatt teknisk levetid uten utskiftninger

> 25 år

Garanti og vilkår

5 år

Fuktbestandighet

«Stålramme tåler moderate fuktmengder»

Renholdsvennlighet

«God»

Øvrige opplysninger

Innhold i forpakning:

- Øvre og nedre veggfester
- Justerbare selvstøttende ben
- PEX kupling R1/2" for PEX 15 x 2.5 mm og 16 x 2.5 mm
- Utforingsboks med lokk for serviceåpning
- 2 gjengestag M12 for klosettskål
- Integrert vannrør for tilførsel til Geberit AquaClean
- Spylerør
- Tilkoblings sett for WC, ø 90 mm
- WC avløpsbend, PE-HD, ø 90 mm
- Overgang, ø 90 / 110 mm
- Beskyttelsesplugger
- Festemateriell
- Installasjonsveiledning iht. TEK10

© Norsk Byggtjeneste AS

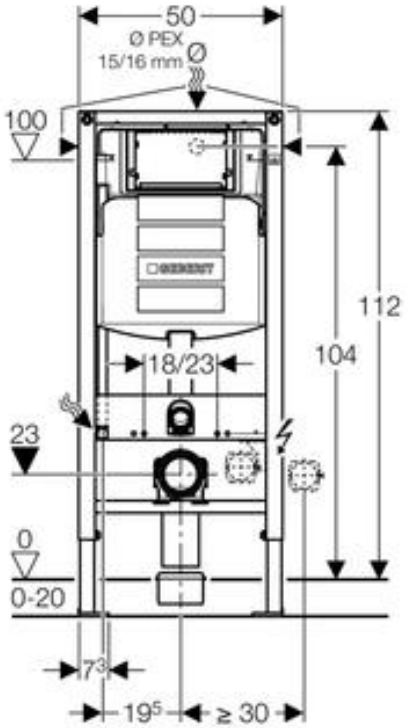
Informasjonen er tilrettelagt av Byggtjeneste

Geberit AS

Duofix Sigma innebyggingssisterne

4. TEKNISK SERVICE

Produsent/importør	Geberit AS
Postadresse	Luhrtoppen 2
Postnr. og poststed	1470 Lørenskog
Telefon	67978200
E-post	order.no@geberit.com
Internett	www.geberit.no



© Norsk Byggtjeneste AS

FDV Informasjon

Forvaltning drift – vedlikehold



Haka servantkran

Haka servantkran, sort matt

Produktnummer: 7201201093 NRF: 4375089

Produktbeskrivelse
Servantkran med stramme men avrundede former. Krom overflate. Høyde 165mm. Finnes også i krom overflate.

Spesifikasjoner

Serie	
Produsent	Newform S.p.A.
Opprinnelsesland	IT
Farge	Sort matt
Materiale	

Forpakning f-pak

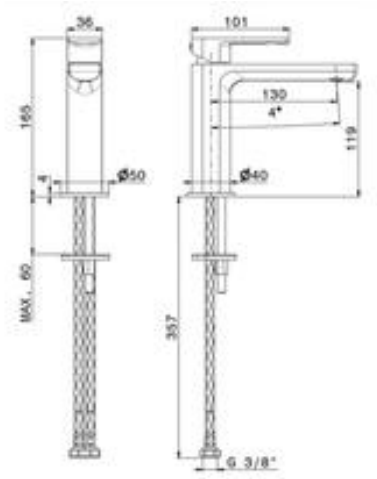
GTIN	8032503457816
Enhet	
Antall	1
Høyde (mm)	230
Bredde (mm)	290
Lengde (mm)	762
Vekt (kg)	2.5

Drift og vedlikehold
Produktet bør rengjøres med jevne mellomrom. Det er anbefalt med mild såpe og mikrofiberklut sammen med lunket vann. Tørk av produktet etter rengjøring. Rengjøringsmidler er nødvendig for å fjerne kalkavleveringer og for produktets levetid. Det er likevel noen hensyn en må være oppmerksom på.

- Det må under ingen omstendigheter benyttes rengjøringsmidler som inneholder saltsyre, maursyre eller eddiksyre, da disse kan forårsake skader på produktets overflate
- Det må ikke anvendes fosforsyreholdige midler med klor eller blekemiddel
- Blanding av rengjøringsmidler frarådes
- Anvendelse av aggressivt virkende rengjøringsmidler og redskaper som skuremiddel og skuresvamp vil kunne skade overflaten

Ved utfordringer, eller ytterligere spørsmål anbefaler vi at leverandør kontaktes for veiledning og assistanse.

Teknisk Tegning



Deletegning



Montering
Monteres i henhold til medfølgende manual. Installasjonen utføres av fagmann.

Reklamasjonsvilkår
Korsbakken Bad følger norsk kjøpslov med hhv 2 og 5 års reklamasjonsrett på fabrikasjons feil.

Anvisning for deponering
Produktet bringes til godkjent gjenvinningsstasjon og sorteres i henhold til gjeldende retningslinjer.

VIKINGBAD

26.02.2024

FDV- DOKUMENTASJON

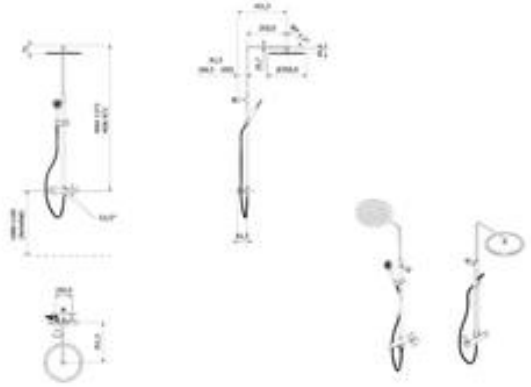
Vikingbad AS

NRF	Varenummer	Navn
4341022	116998	Rainshower rett HEDDA

Produktbilde:



Strektegning:



KOMPONENTER & TILKOBLING

Vikingbad rainshower leveres med termostatstyrt blandebatteri med keramisk tetning.

MONTERING

3/4" tilkobling kobles til med kaldt vann på høyre side og varmt vann på venstre side. Før montering må rørene være spylt rene frem til blandebatteriet. Monteres i henhold til medfølgende manual. Installasjonen utføres av fagmann.

TEKNISK DATA

Vanntrykk MPa	maks. 1
Anbefalt vanntrykk Mpa	0,1 - 0,5
Prøvetrykk MPa	1,6
Varmtvannstemberatur °C	maks. 80
Anbefalt varmtvannstemberatur °C	65
Vekt kg	5,54
Type overflate	Fornikling
Farge overflate	Sort matt

Produktet er testet og funnet i samsvar med test standard EN1111

SINTEF produktsertifikat: PS3766

Vikingbad AS
Org.nr: 995 165 392 MVA

Postboks 96,
4891 Grimstad
NORGE

Tel: +47 37 09 06 00
Faks: +47 37 09 06 01
post@vikingbad.no

© Vikingbad AS - Vikingbad.no

VIKINGBAD

FDV- DOKUMENTASJON

26.02.2024
Vikingbad AS

DRIFT & VEDLIKEHOLD

Rengjøring:

Vi anbefaler ukentlig rengjøring med vaskemidler beregnet for baderom. Bruk en myk klut og unngå bruk av f.eks skuresvamp da dette kan lage riper på produktet. Vann og såperester tørkes av umiddelbart. Unngå: Rengjøringsmiddel med skure-effekt eller innholdende løsmiddler! Eksempel: Syrer, blekemidler, kaustisk soda og amoniakk (salmiakk) må ikke brukes!

Kromoverflater bør rengjøres med nøytralt flytende rengjøringsmiddel. Følg alltid produsentens anvisninger og retningslinjer.

Kromdeler poleres med poleringsmiddel beregnet for krom/metall, ikke bruk poleringsmiddel med slipemidler eller andre kjemiske midler på verken kromdeler eller andre blanke deler av produktet. Prøv heller ikke å "skrape" bort flekker med harde gjenstander som kniv og lignende på noen av overflatene.

Hånddusj/takdusj krever rens av dyser/munnstykker for å forhindre kalkdannelser som forhindrer vann i å strømme gjennom dysen/munnstykket. Rengjøring gjøres med en fuktig klut periodisk (etter 20-30 gangers bruk) .Dette merkes best på takdusjen da denne kan sprute vannet ut til sidene og ikke rett ned. Dårlig vedlikehold/rengjøring av disse dyser/ munnstykker kan føre til skader på hånddusjens dyser/ munnstykker.

ANVISNING FOR DEPONERING

Produktet bringes til godkjent gjenvinningsstasjon og sorteres i henhold til gjeldende retningslinjer.

AVFALLSTYPE

Emballasje - Papp og papir

Produkt - Metall

REKLAMASJONSVILKÅR

Vikingbad AS følger norsk kjøpslov med 5 års reklamasjonsrett på fabrikasjonsfeil.

TEKNISK SERVICE

Vikingbad AS, service avdeling.

service@vikingbad.no

PRODUSENT/IMPORTØR

Vikingbad AS
Østerskogen 35, NO-4879 Grimstad
Postboks 96, NO-4891 Grimstad

post@vikingbad.no

Miljøfyrtårn®

GRØNT PUNKT

Vikingbad AS er sertifisert miljøfyrtårn. Sertifikat nr. 3822

Vikingbad AS
Org.nr: 995 165 392 MVA

Postboks 96,
4891 Grimstad
NORGE

Tel: +47 37 09 06 00
Faks: +47 37 09 06 01
post@vikingbad.no

© Vikingbad AS - Vikingbad.no

FDV Informasjon

Forvaltning drift – vedlikehold

Korsbakken Bad



Rowan servantskap

Rowan 80 servantskap lys eik 2 skuffer

Produktnummer: 130135080 NRF: 1396700

Produktbeskrivelse
Rowan er en serie med stort utvalg i størrelser og farger. Underskapet er med to skuffer og har skinner med dempelukking. Underskapet kan kombineres med benkeplate og bolleservant i tillegg til heldekkende servant. Standard grep følger med. Grep i andre farger kan kjøpes som tilleggsprodukt.

Spesifikasjoner

Serie	
Produsent	KAME UAB
Opprinnelsesland	LT
Farge	Lys eik
Materiale	MDF front / MFC side

Forpakning f-pak

GTIN	
Enhet	
Antall	
Høyde (mm)	
Bredde (mm)	
Lengde (mm)	
Vekt (kg)	

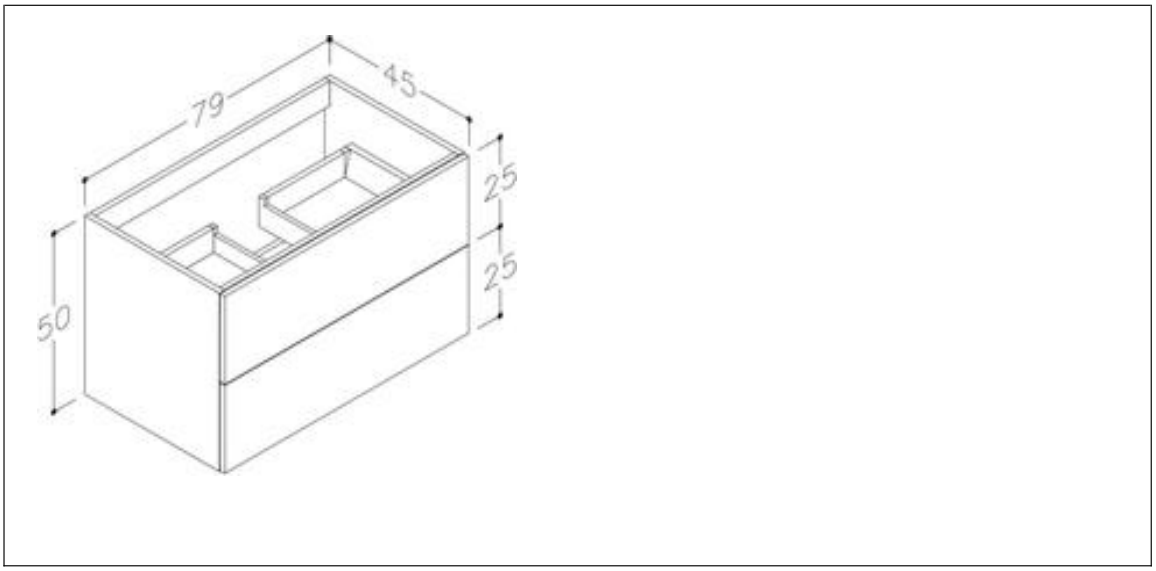
Drift og vedlikehold
Rengjøring og vedlikehold er viktig for å sikre optimal funksjon og levetid. Følg disse retningslinjene for å sikre at produktet forblir i god stand og fungerer som forventet over tid.
For daglig vedlikehold, bruk en mikrofiberklut eller støvsamler for å fjerne støv og smuss. Ved flekker bruk vann og mikrofiberklut. Gni forsiktig og tørk godt av.

Viktige hensyn:
Monter møblene i oppvarmet rom mellom +5 og +35 grader Celsius. Dette bidrar til å forhindre skade på møbelmaterialet. Sørg for at rommet hvor møblene er plassert, har tilstrekkelig luftning for å opprettholde et tørt miljø. Unngå å plassere møblene direkte inntil varmeovner eller -apparater, da dette kan føre til deformasjoner og

misfarging. Unngå direkte kontakt med vann og damp. Store mengder vann og damp vil kunne skade møbelet. God lufting er derfor avgjørende for produktets levetid.

Har du utfordringer eller ytterligere spørsmål, ta kontakt for veiledning og assistanse.

Teknisk Tegning **Deletegning**



Montering
Monteres i henhold til medfølgende manual. Installasjonen utføres av fagmann.

Reklamasjonsvilkår
Korsbakken Bad følger norsk kjøpslov med reklamasjonsrett på fabrikasjonsfeil, og tilbyr service på produkter i inntil 5 år.

Anvisning for deponering
Produktet bringes til godkjent gjenvinningsstasjon og sorteres i henhold til gjeldende retningslinjer.







FDV-DOKUMENTASJON
Forvaltning, drift og vedlikehold

Vannlåser

For synlig montasje innomhus
Ø32 og 40 mm.

Versjon 1
Oktober 2010
ultra design-2556

1. Innledning / Produktbeskrivelse

Purus Joti vannlåser produseres i Polypropylene (PP). Vannlåsene er beregnet for synlig montasje
Leveres i fargene hvit og krom.

NRF nummer	Dimensjon	Betegnelse	Farge	Spesefikasjon
FLASKEVANNLÅS, SERVANT				
451 33 59	1 1/4"x 32	Flaskevannlås	Hvit	Gjengetilsl.
451 33 66	1 1/4"x 40	Flaskevannlås	Hvit	Gjengetilsl.
451 33 67	1 1/4"x 40	Flaskevannlås	Hvit	Innstikk
451 33 68	1 1/4"x 32	Flaskevannlås	Krom	Gjengetilsl.
451 33 69	1 1/4"x 40	Flaskevannlås	Krom	Gjengetilsl.
451 34 94	1 1/4 x 40/32	Vannlås, universal	Hvit	
KOMBIVANNLÅS, SERVANT				
451 33 71	1 1/4" X 32	Kombivannlås	Hvit	
451 33 75	1 1/4" X 40	Kombivannlås	Hvit	
451 33 81	1 1/4" X 32	Kombivannlås	Krom	
451 33 79	1 1/4" X 40	Kombivannlås	Krom	
451 33 72	1 1/4" X 32	Flaskevannlås	Hvit	med servantventil
FLASKEVANNLÅS MED LUKTSPERRE				
451 33 77	1 1/4"x 32	PV-luktlås	Hvit	Gjengetilsl.
451 33 74	1 1/4"x 40	PV-luktlås	Hvit	Gjengetilsl.

BRUKSOMRÅDE:
For avløp fra vaskekummer og servanter.

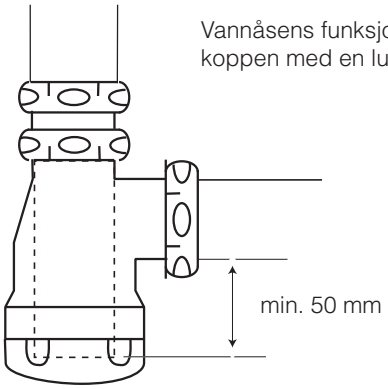
GODKJENNINGER:
Typegodkjent etter EN 274-1:2002

2. Hoveddata

MATERIALE:
Polypropylene (PP)
PP er sveisbart og kjemikaliebestandig.
For de varenummer som leveres med skruer:
Rustfrie A2

KAPASITET (liter pr. sekund)
0,6 l/s (vannlåser uten luktsperre)

Måltegning Vannlåser



Vannåsens funksjon baseres på at et rør senkes ned i koppen med en lukkehøyde på min. 50 mm

4. Klargjøring/montering

Montering baseres på standard klemringskoblinger.

5. Driftsinstruks

FDV: Vannlåser

ARBEIDSTEMPERATUR:
Maks. +90°C.

DRIFTSSTOPP:
Tett vannlås:
Se vedlikeholdsinstruks 6.

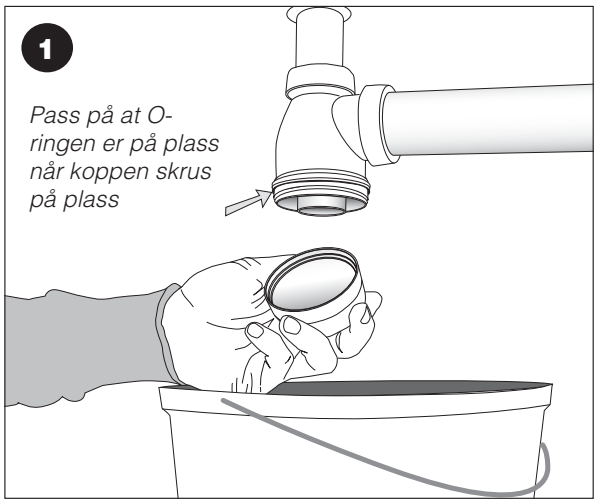
KVALIFIKASJONSKRAV TIL OPERATØR:
Monteres av godkjent rørleggerfirma.

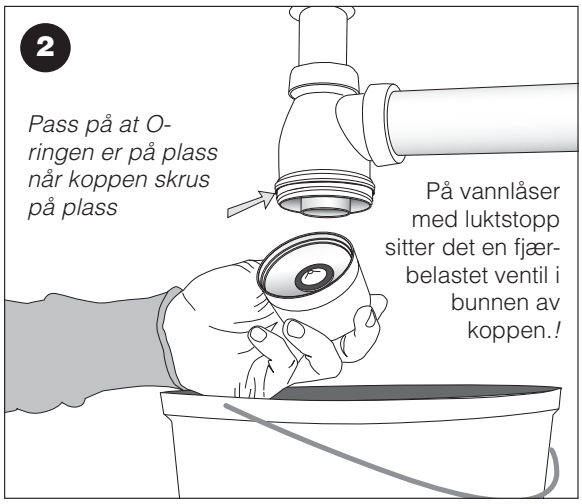
Vedlikehold kan utføres av ukvalifisert personell som følger vedlikeholdsinstruks.

6. Vedlikeholdsinstruks

DAGLIG VEDLIKEHOLD:
Det er normalt ikke nødvendig med daglig vedlikehold.

PERIODISK VEDLIKEHOLD:
Kontroll og renhold av vannlås hvert 1/2 år eller etter behov.



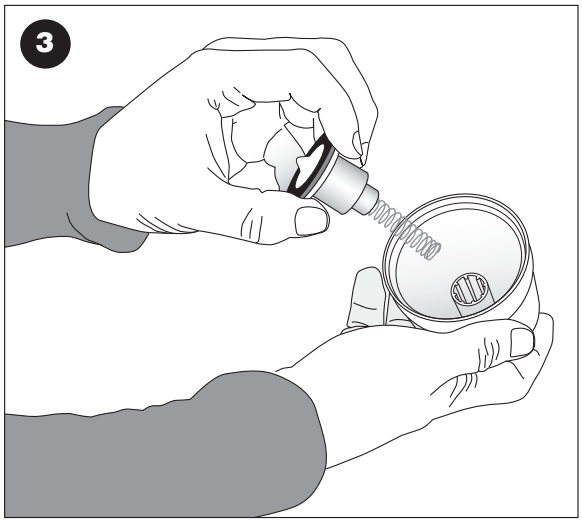


(1) Plasser en bøtte under vannlåsen og skru av koppen på undersiden. Tøm koppen for oppsamlede partikler, Rengjør innsiden av vannlåsen og koppen med lunkent vann og såpe.

Sjekk at O-ringen er uskadet og sitter på plass før koppen skrus på plass.

(2) På vannlåser med luktstopp sitter det en fjær-belastet ventil i bunnen av koppen.

(3) Ta ut ventilen og sprialfjæren og gjør rent. Sjekk at fjæren er inntakt og sett ventilen tilbake før koppen skrus på plass



6. Vedlikeholdsinstruks

FDV: Vannlåser

AVFALLSHÅNDTERING OG DESTRUKSJON:

Vannlås er produsert i Polypropylene (PP) og kan brennes uten at det oppstår skadelige gasser.

HMS (HELSE MILJØ OG SIKKERHET)

Purus Joti vannlåser gir ingen helserisiko og miljøskader, verken ved montering eller i bruk.
Bruk gummihansker ved rengjøring av vannlåsen.

7. Reservedelsliste

Det er ingen reservedeler til dette produktet

8. Firmaopplysninger

PRODUSENT:

PURUS JOTI AS

BESØKSADRESSE
Glynitveien 21, 1400 Ski.

POSTADRESSE
Postboks 157
1401 Ski

Tlf. 23 03 76 50 - Fax 23 03 76 51
www.joti.no

Rettet skrivefeil i NRF-nummer

FDV JRG Sanipex Tappevannsystem

1. PRODUKTBESKRIVELSE

Utskiftbart tappevannsystem – rør-i-rør. Produsert og godkjent iht. gjeldene standarder og forskrifter; ISO 15875 og NT VVS 129.
Driftstemperatur: 70 °C (50 år)
Maks. temperatur: 95 °C (i korte perioder).
Maks. trykk: 10 bar.
Består av:
PEX-rør med korrugert varerør, utviklet og tilpasset patentert spesialkupling, utviklet iht. plastens egenskaper.
Fordelere, overganger og kuplinger i bronse og messing
Ventiler av bronse og avsinkningsfri messing.
Veggbokser, monterings og fikseringsutstyr i resirkulerbar plast, sprutsikre fordelerskap.

NRF-nr.:

511 15 13/15/16/18/23/25/33/35-39/41/49/51-54/57-62/83/85-88
511 16 31/33/36/37/41/56
511 17 21/27/28/31/32/33/34/39/44/46/51/52/53/55/56/63/65/66/73/75/76/78/85/86/95
511 18 15/16/35/45/55/56/63/65/66/73/75/76/77/78
511 20 25/26/35/45/55-57/63/65/66/69/71-77/88/89/92/94-99
511 21 02/04-09/15/22/25/33/35/45/63/65/66/68/83/85-88/91/93-97/99
511 22 05-08/14-19/23/25/26/67/74-79/85
511 23 13/15-17/25/56/57/76/96
511 24 13/15/16/38/41-44/58/59/65/66
511 25 14/37/42/44/45/47/49/51-55/57/58/71-74/91-95/98-99
511 26 31/33-37/46/48/54/89
511 27 05/13/15/16/25/33/41/43/45/47-49/71/75/89
511 28 05/06-08/12-15/17/18/22/24/27/29/32/34/49/51
511 29 03-08/23/32/34-36/43/62-68/85/86/88/91
511 30 03/04/68/72/75/86/89/93/96/99
511 31 23/29/33
511 32 06/08/09/11/12/13/52/72-74/77-79/81-89/95/96/97/99



Rettet skrivefeil i NRF-nummer

FDV JRG Sanipex Tappevannsystem

Dimensjon:	12,16,20,25 og 32 mm.	
Farge:	Hvitt innerrør og svart varerør	
Overflatebehandling:	NA	
Øvrige opplysninger:	NA	

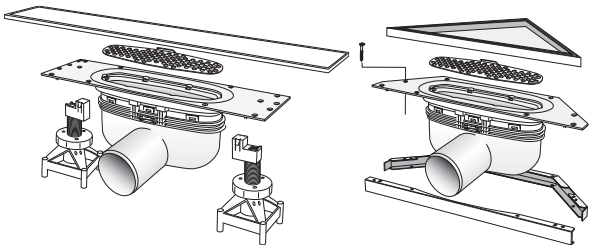
2. ANVISNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Rengjøring og rengjøringsmetoder for overflateprodukter
Systemkomponentene kan ved behov rengjøres med lunket såpevann og fiberklut.
Ettersyn/kontroll
Halvårlig visuell kontroll av alle synlige komponenter.
Vedlikeholds instruks og -intervall
Systemets stengeventiler skal være tilgjengelig til enhver tid, og skal funksjonstestes minimum en gang i året. Om det oppstår lekkasje på vannrør vil lekkasjevannet bli ledet til fordelerskapet. Fordelere kan også være montert utenfor skap, men skal da stå utenpå vegg i rom med sluk. I skap skal det være et eget dreneringsrør leder lekkasjevann til rom med sluk. Dersom lekkasje oppdages, skal hovedstengekranen eller avstengningsventilen(e) i skapet lukkes. I de tilfeller der det ikke er montert dreneringsrør skal skapet være utstyrt med egen vannstoppventil. I alle tilfeller - kontakt rørlegger umiddelbart.
3. DRIFTSTEKNISKE OPPLYSNINGER
Garanti og vilkår
Jrf. FL-VVS 2016
Fuktbestandighet
Påvirkes ikke av fukt.
Renholdsvennlighet
God

Rettet skrivefeil i NRF-nummer

FDV JRG Sanipex Tappevannsystem

Øvrige opplysninger
For øvrige opplysninger om systemet henvises det til teknisk håndbok for JRG Sanipex som kan lastes ned fra Armaturjonssons hjemmeside

4. TEKNISK SERVICE	
Produsent/importør	Armaturjonsson AS
Postadresse	Berghagan 4B
Postnr. og poststed	1405 LANGHUS
Telefon	22 63 17 00
E-post	firmapost@armaturjonsson.no
Internett	www.armaturjonsson.no



FDV-DOKUMENTASJON
Forvaltning, drift og vedlikehold

Purus Line/Corner

Desigrenner i rustfritt stål

Versjon 3
Juni 2013
ultra design-3226

1. Innledning / Produktbeskrivelse

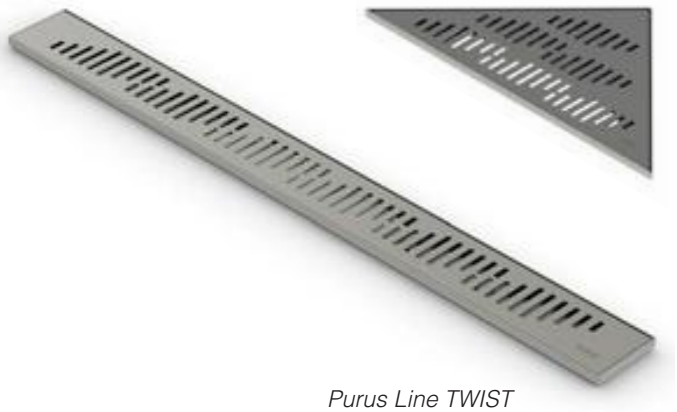
Purus Line/Corner designsluk i rustfritt stål.
Slukdel m/vannlås i PP-plast.
Vannlås av typen NOOD som virker som luktstopp selv om vannlås er tom for vann.
Slukdel valgbar i 8 alternative versjoner.
Rister i 3 versjoner: Twist, Panel og Tile.
Klemring for innfesting av membran.
Monteringssett for forskjellige gulvløsninger.
5 forskjellige lengder TILE, 6 forskjellige lengder TWIST og Corner.

BRUKSOMRÅDE:
Boligsluk. Kan brukes i trebjelkelagsgulv og støpte gulv. Med overliggende eller underliggende membran. Monteres frostfritt.

GODKJENNINGER:
Godkjent av SITAC, godkjenning nr. SC0265-10

2. Hoveddata

Purus Corner TWIST



Purus Line TWIST



MATERIALE:
Rist, ramme og renne: Rustfritt stål
En 1.4404/SS2347
Godstykkelse: 1,5 mm
Slukpotte og vannlås: Polypropylene (PP) PP er sveisbart og kjemikaliebestandig.

SLUKTYPE	MYNDIGHETSKRAV
40 mm lav side	0,8 l/s
50 mm lav side	0,8 l/s
50 mm sideutløp	0,8 l/s
50 mm bunnutløp	0,8 l/s
75 mm sideutløp	0,8 l/s
75 mm bunnutløp	0,8 l/s

Komplette pakker : Leveres med ramme, slukdel, klemring, monteringssett for tre- og betongbjelkelag, hårsil og NOOD-lås. (* Ekskl. NOOD-lås)

Ramme/rist:

LINE TWIST	NRF nummer					
Slukdel:	L:600	L:700	L:800	L:900	L:1000	L:1200
Side Ø50	340 18 02	340 18 19	340 18 38	340 18 57	340 18 76	340 19 87
Side Ø75	340 18 01	340 18 18	340 18 37	340 18 56	340 18 75	340 19 86
Bunn Ø50	340 18 04	340 18 22	340 18 41	340 18 59	340 18 78	340 19 89
Bunn Ø75	340 18 03	340 18 21	340 18 39	340 18 58	340 18 77	340 19 88
Gavel Ø50	340 18 06	340 18 24	340 18 43	340 18 62	340 18 81	340 19 92
Gavel Ø75	340 18 05	340 18 23	340 18 42	340 18 61	340 18 79	340 19 91
Lav Side Ø40*	340 18 08	340 18 26	340 18 46	340 18 64	340 18 83	340 19 94
Lav Side Ø50	340 18 07	340 18 25	340 18 45	340 18 63	340 18 82	340 19 93

* Ekskl. vannlås som evt. må bestilles separat.

Ramme/rist:

LINE TILE	NRF nummer				
Slukdel:	L:600	L:700	L:800	L:900	L:1000
Side Ø50	340 18 11	340 18 28	340 18 48	340 18 66	340 18 85
Side Ø75	340 18 09	340 18 27	340 18 47	340 18 65	340 18 84
Bunn Ø50	340 18 13	340 18 32	340 18 51	340 18 68	340 18 87
Bunn Ø75	340 18 12	340 18 21	340 18 49	340 18 67	340 18 86
Gavel Ø50	340 18 15	340 18 34	340 18 53	340 18 71	340 18 89
Gavel Ø75	340 18 14	340 18 33	340 18 52	340 18 69	340 18 88
Lav Side Ø40*	340 18 17	340 18 36	340 18 55	340 18 73	340 18 92
Lav Side Ø50	340 18 16	340 18 35	340 18 54	340 18 72	340 18 91

* Ekskl. vannlås som evt. må bestilles separat.

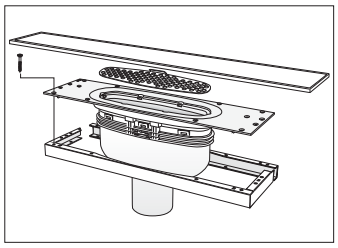
Ramme/rist:

CORNER	NRF nummer	
Slukdel:	TWIST	TILE INSERT
	380x270x270	370x240x240
Side Ø50	340 18 94	340 19 03
Side Ø75	340 18 93	340 19 02
Bunn Ø50	340 18 96	340 19 05
Bunn Ø75	340 18 95	340 19 04
Gavel Ø50	340 18 98	340 19 07
Gavel Ø75	340 18 97	340 19 06
Lav Side Ø40*	340 18 01	340 19 09
Lav Side Ø50	340 18 99	340 19 08

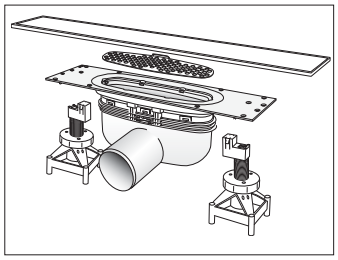
* Ekskl. vannlås som evt. må bestilles separat.

For trebjelkelagsgulv og støpte gulv, frittstående og veggnær.

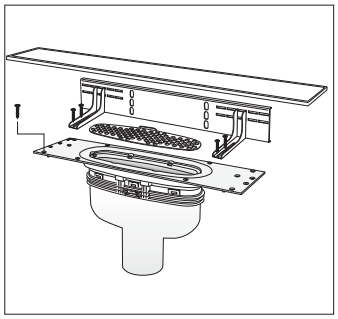
Line og Corner leveres med standard montasjesett for både montering i trebjelkelagsgulv med påstøp og toppmembran og helstøpt gulv med toppmembran (smøremembran). Monteringssettet består av støtteben for innstøping og monteringsramme (H22). Versjon for Tile inneholder i tilegg en innstøpningssjablong.



Line for trebjelkelagsgulv



Line for helstøpt gulv



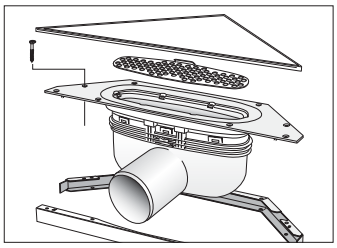
Line for veggnær plassering

Påstøpshøyder 13 og 25 mm krever høyere monteringsrammer ennn den som leveres standard. Disse bestilles separat:

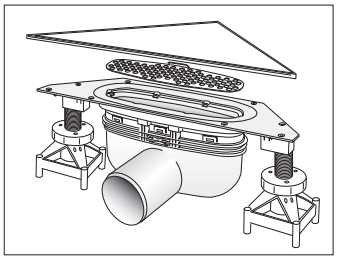
NRF 340 19 12, Mont. ramme (H35= 13 mm)
NRF 340 19 14, Mont. ramme (H47= 25 mm)

For montering med underliggende membran (banememban) brukes forhøyningsring NRF 340 19 17, høydejusterbar 40-70 mm i 7 steg.

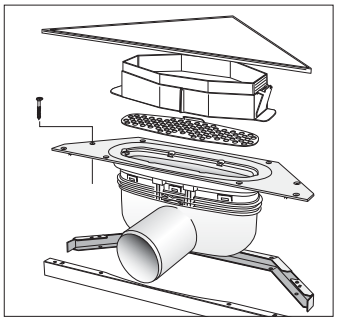
For veggnær montering av LINE anbefales sett med veggbrakett NRF 340 19 23 som gir en avtand fra vegg på 50 mm.



Corner for trebjelkelagsgulv



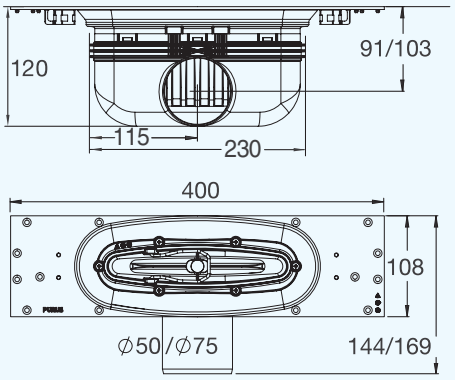
Corner for helstøpt gulv

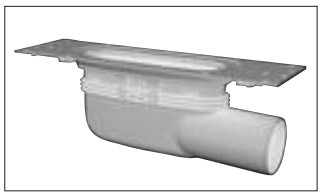


Corner for trebjelkelagsgulv med påstøp og underliggende membran

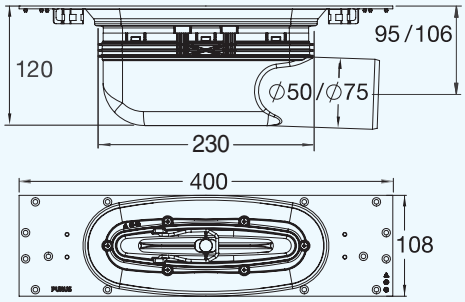


Slukdel sideutløp
Utløp Ø 50
og 75 mm.



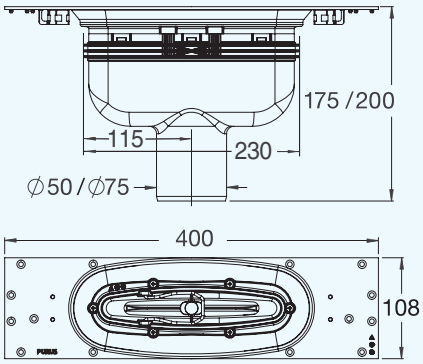


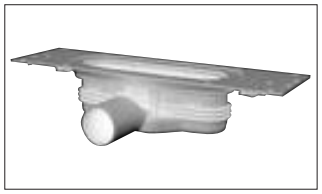
Slukdel gavelutløp
Utløp Ø 50
og 75 mm.



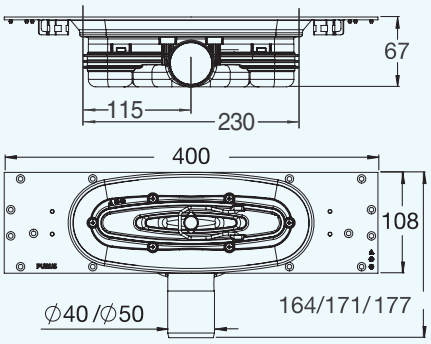


Slukdel bunnutløp
Utløp Ø 50
og 75 mm.





Slukdel sideutløp lav
40 og 50 mm.



TILBEHØR



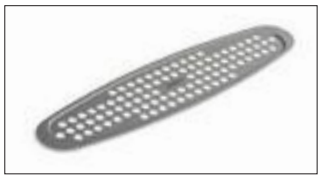
Vannlås for slukdel
Vannlås med luktstopp

NRF. nr. 340 11 95



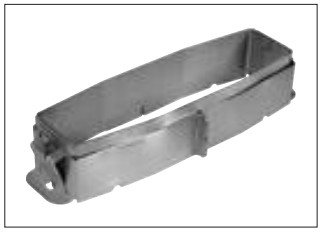
Vannlås for lav slukdel
Vannlås med luktstopp

NRF. nr. 340 11 94



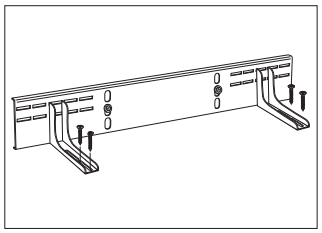
Hårsil
Grovsil for plassering over vannlås

NRF. nr. 340 19 15



Forhøyning, teleskopisk justerbar 43-72 mm
For påstøp over underliggende membran

NRF. nr. 340 19 17



Monteringsbrakett for veggnær plassering
Avstand fra vegg = 50 mm

NRF. nr. 340 19 23

5. Driftsinstruks

Purus Line/Corner

DRIFTSSTOPP:
Tett rist:
Fjern rist ved å løfte denne opp med en skrutrekker ien av ristens åpninger, rengjør og legg på plass.

Tett vannlås:
Se 6. vedlikeholdsinstruks!

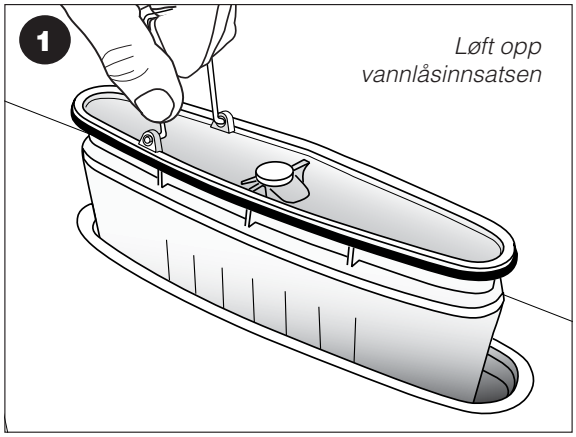
KVALIFIKASJONSKRAV TIL MONTØR:
Monteres av godkjent rørleggerfirma.

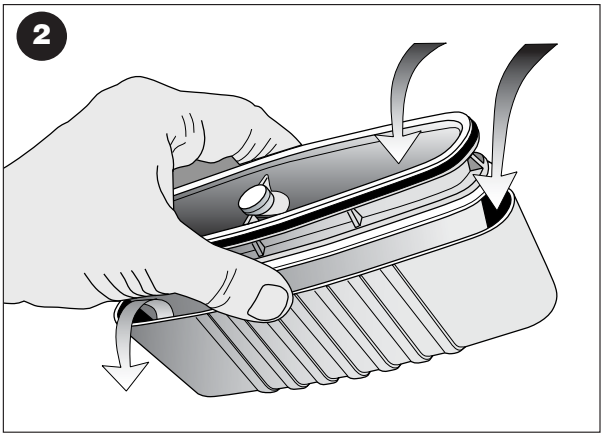
Vedlikehold kan utføres av ukvalifisert personell som følger vedlikeholdsinstruks.

6. Vedlikeholdsinstruks

DAGLIG VEDLIKEHOLD:
Det er normalt ikke nødvendig med daglig vedlikehold.

PERIODISK VEDLIKEHOLD:
Kontroll og innvendig renhold av vannlås og renne/slukdel hvert 1/2 år eller etter behov.
Ved evt. skifte av klemring må det utvises spesiell aktsomhet. Se forøvrig monteringsanvisning.





- Spyl vannlåsen med vann ved behov. (se tegning 2!)

- Montér tilbake vannlåsen i sluket.
TIPS: Stikk fingrene ned i vannlåsen og press litt til siden for at den skal løsne lett.

Hold vannlåsen med den fjærbelastede koppen åpen mens den spyles på begge sider.
Bruk evt. en liten børste. Kontrollér at pakningen er ren, for optimal tetthet.

AVFALLSHÅNDTERING OG DESTRUKSJON:
Slukrist, ramme og rennedel er produsert i rustfritt stål og kan gjenvinnes.

Slukpotte og vannlås er produsert i Polypropylene (PP) og kan brennes uten at det oppstår skadelige gasser.

HMS (HELSE MILJØ OG SIKKERHET
Purus Line/Corner gir ingen helserisiko og miljøskader, verken ved montering eller i bruk.
Bruk gummihansker ved rengjøring av vannlåsen.

7. Reservedelsliste Purus Line/Corner

SE KOMPONENTLISTE UNDER 2. HOVEDDATA!

ØVRIGE RESERVEDELER:

- Komplett vannlås NOOD for Line/Corner NRF 340 11 95

- Skruer til klemring dim. 5x20 mm
  (pose med 6 stk.) NRF 340 23 21

- Pakning under klemring
  Line/Corner NRF 340 11 42

8. Firmaopplysninger

PRODUSENT:
PURUS AB

REPRESENTERES I NORGE AV:
PURUS JOTI AS

BESØKSADRESSE
Glynitveien 21
1400 Ski

POSTADRESSE
Purus Joti AS
Postboks 157
1401 Ski

Tlf. 23 03 76 50
Fax 23 03 76 51
www.joti.no

www.ultra-design.no-06.2013-3226

Samsvarserklæring

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Marcus Wethe	Wessels gate 16	0165 OSLO	45588
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
	+47 98888212	marcus.wethe@gmail.com	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Opplegg for spotter m.m. iht avtale.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Wessels gate 16	0165 OSLO		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
06.08.2025	11.08.2025	11.08.2025	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
	NEK 400:2022		Leilighet

☐ Prosjektering ☐ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Storm Elektro Oslo Akershus AS	Sandstuveien 70G	0680 Oslo	885 204 392
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
	Leonard Jusufi Lorentzen	22142000	oslo@stormelektro.no

Beskrivelse

Samsvarserklæring

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☑ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

Navn	
Dato	11.08.2025
Signatur	

Ansvarlig Montør: Tor Erik Halvorsrud

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marcus Wethe	9578-5999-4-3072211	2026-06-29 14:42:40

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
29. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0357/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wessels gate 16, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Marcus Wethe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2022

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: 6593474
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet Rørservice har totalrenovert badet i perioden Februar 2025 til Mars 2025 med 12 års tetthetsgaranti. Full dokumentasjon på alt arbeid foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet Rørservice har totalrenovert badet i perioden Februar 2025 til Mars 2025 med 12 års tetthetsgaranti. Full dokumentasjon på alt arbeid foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet Rørservice har totalrenovert badet i perioden Februar 2025 til Mars 2025 med 12 års tetthetsgaranti. Full dokumentasjon på alt arbeid foreligger. De etablerte også et vaskerom.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant for obos leilighet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant for obos leilighet

---

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: Hele det elektriske anlegget er fornyet. Excact elektro har levert el-anlegg til bad, Sofienberg elektro (som ble til Storm under prosjektet) har levert nytt sikringsskap samt kjøkken, stue og soverom 2, og Pettersen elektro har levert gang og hovedsoverom. Over perioden Februar 2025 til August 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Blitt kontrollert av el-firmaer som har levert anlegg, ikke av offentlig etat.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pilestredet rørservice har levert Bad, samt nytt vann og avløp til kjøkken og vaskerom.

---

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

Eventuell kommentar: Koblet til offentlig vann og avløp

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonen har blitt kontrollert og vedlikeholdt av borettslaget i slutten av 2024.

---

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: Det har blitt bygget et ekstra soverom og vaskerom. Rørarbeid er gjort av Pilestredet Rørservice, og elektro er levert av Sofienberg/Storm Elektro. Jeg har selv bygget reisverk og gipset, men arbeidet er prosjektert og kontrollert av faglært tømrer.

---

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: Det var et problem med et rør som lakk i slutten av 2024. Dette var en forsikringssak og ble utbedret, og etterpå ble badet totalrenovert med nytt rørsystem.

---

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

Eventuell kommentar: Hele det elektriske anlegget er nytt i 2025 med tilhørende dokumentasjon.

---

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.

Nei

Eventuell kommentar: Aldri hatt skadedyr av noe slag.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble gjennomført taksering og vurdering i forbindelse med problemene rundt badet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Husleie ble hevet i 2025, og det er per nå ingen grunn til å heve husleien på en god stund.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0357/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marcus Wethe	**2026-06-29**

Identifikasjon

Marcus Wethe

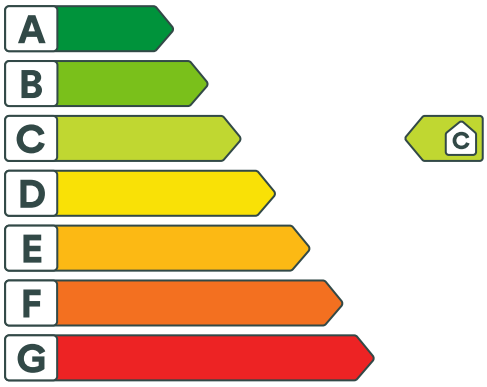
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Wessels gate 16, 0165 OSLO	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321553**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81212686**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **818**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
145,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
145,16 kWh/m²	**7 984 kWh**

Vedtekter

for Wessels gate 16 borettslag org nr 956 423 961

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. juni 2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 4.juni 2013.
Endret på ordinær generalforsamling den 3.juni 2021.
Endret på ordinær generalforsamling den 9.juni 2022.
Endret på ordinær generalforsamling den 16.april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Wessels gate 16 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Indre bygningsforandringer som for eksempel riving av vegger kan foretas etter styrets samtykke. Endringene må ikke komme i konflikt med byggeforskriftene, og må byggemeldes dersom loven krever det.

(3) Byggets ventilasjonsanlegg er mekanisk. Hver leilighet har egen viftemotor som skal trekke ut fuktighet fra både bad og kjøkken. Det er ikke lov å koble vekk viften fra ventilasjonsanlegget og beboere må påse at systemet er i gang til enhver tid. Det er heller ikke tillat å koble ekstra avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET

WESSELS GATE 16

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29.4.96.
Sist oppdatert på ekstraordinær generalforsamling 14.01.14
Sist oppdatert på ekstraordinær generalforsamling 4.11.2020
Sist oppdatert på ordinær generalforsamling 16.04.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING	Side 3
2.	REGELVERK	Side 3
3.	STYRET	Side 3
4.	BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM	Side 4
5.	INDRE VEDLIKEHOLD	Side 4
6.	BRUK AV BALKONG/TERRASSE	Side 5
7.	OMBYGGING OG INSTALLASJONER I LEILIGHETEN	Side 5
8.	BRANNSIKRINGSUTSTYR	Side 5
9.	RENHOLD	Side 6
10.	SØPPEL	Side 6
11.	FELLESAREALER	Side 6
12.	FRAMLEIE	Side 7
13.	DYREHOLD	Side 7
14.	BRUK AV FELLES GÅRDSROM/UTEAREAL	Side 8
15.	PARKERING OG BRUK AV GARASJE	Side 8
16.	MELDINGER/OPPSLAG	Side 8
17.	ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE	Side 8
	EGENERKLÆRING OM DYREHOLD	Side 9
	ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET	Side 10-11

§ 1 INNLEDNING

1.1 Borettslagets navn er: **BORETTSLAGET WESSELS GATE 16**.
Borettslaget er tilknyttet OBOS og er et andelslag med begrenset ansvar. Bygget eies i fellesskap, ikke av OBOS.

1.2 Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand.
Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

1.3 Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i boligene og på borettslagets område.

§ 2 REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16:

1. Borettsloven.
2. Husleiekontrakten.
3. De til en hver tid gjeldende vedtekter.
4. Husordensreglene.
5. Generalforsamlingsvedtak.
6. Styrevedtak (ofte bekjentgjort gjennom rundskriv).

2.2 Brudd på reglene i punkt 2.1 gir borettslaget rett til å si opp leiekontrakten med den enkelte andelseier.

2.3 Leietaker har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

§ 3 STYRET

3.1 Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene foreskriver.

3.2 Forslag til saker som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig.

§ 4 BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

4.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00-kl 06.00. Sang og musikkøvelse er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 21.00-kl 08.00.

4.2 Nødvendig banking og boring i vegger må utføres til minst mulig sjenanse for naboene og må ikke foretas på søndag og helligdag og ellers ikke i tidsrommet fra kl 21.00-kl 08.00. På lørdag må slike gjøremål ikke foretas etter kl 16.00.

4.3 Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret.

4.4 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av,
eller skade på felles avløp.

4.5 Beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuelle vannskader.

4.6 Røykvarslere og brannslukningsapparat skal være forskriftsmessig plassert i samtlige leiligheter. Beboer er ansvarlig for at utstyret til enhver tid er i orden.

4.7 Beboerne plikter å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann.

4.8 Til fellesanlegg for radio og TV må bare tilknyttes utstyr som er tilpasset anlegget.

4.9 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre.

Eksempelvis bør man:
- ikke støye i oppgangen.
- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

§ 5 INDRE VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. husleiekontrakten.

5.2 Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannledningene ikke fryser.

§ 6 BRUK AV BALKONG/TERRASSE

6.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover balkong og terrasse eller ut av vindu.

6.2 Tørking av tøy kan bare skje så langt det ikke er til vesentlig sjenanse for naboene.

6.3 Utegrilling er ikke tillatt. Elektrisk grill og godkjent propan kan benyttes såfremt denne ikke er til sjenanse for naboene.

6.4 Andelseierne må holde balkong og terrasser fri for snø og avløp fri for løv og rusk.

6.5 Blomsterkasse o.l. må henges på innsiden av balkong-/ terrasserekkverk. Ta hensyn til naboer ved vanning.

6.6 Vasking av balkong/terrasse må utføres uten at under- liggende balkonger/terrasser blir tilgriset.

6.7 Det er ikke tillatt å legge mat ut til fuglene.

§ 7 OMBYGGING OG INSTALLASJONER I LEILIGHETEN

7.1 Indre bygningsforandringer som f.eks. riving av vegger kan foretas etter styrets samtykke.
Endringene må ikke komme i konflikt med byggeforskriftene, og må byggemeldes dersom loven krever det.

7.2 Tilkopling av oppvask- og vaskemaskiner til varmtvann er ikke tillatt.

7.3 Byggets ventilasjonsanlegg er mekanisk. Hver leilighet har egen viftemotor som skal trekke ut fuktighet fra både bad og kjøkken. Det er ikke lov å koble vekk viften fra ventilasjonsanlegget og beboere må påse at systemet er i gang til enhver tid. Det er heller ikke tillat å koble ekstra avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg.

7.4 Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.

§ 8 BRANNSIKRINGSUTSTYR

8.1 Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden.

8.2 Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.

§ 9 RENHOLD

9.1 Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder, garasjen og trappeoppgangen rene.

9.2 Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke.

De som bor i første etasje vasker kjellertrappen og inngangsplatået. De øvrige beboerne vasker platå foran
egen inngangsdør og trappen ned en etasje.
Loftstrapp og fellesareal på loft vaskes etter egen
ordning fastsatt av styret.

9.3 Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

§ 10 SØPPEL

10.1 Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander, skal pakkes godt inn. Det er ikke tillatt å legge søppel ved siden av kasser eller utenfor søppelrom. Se etter at søppelet er tørt.

10.2 Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlige selvantennelig avfall i søppelkassen.

§ 11 FELLESAREALER

11.1 Beboerne må påse at lys utvendig og portrom samt i kjeller holdes slukket om dagen.

11.2 Standard navneskilt for ringetablå og postkasse skal benyttes.

11.3 Dører til inngang, port, loft, garasje og kjeller skal holdes låst eller i samsvar med styrets kunngjøring.

11.4 Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i private boder eller av styret i anviste fellesboder.

11.5 Barnevogner kan ikke settes i trappeoppgangen.

11.6 Barnevogner og sykler skal ikke settes i portrom. Sykler henvises til sykkelparkering i gårdsrommet og fellesboder i kjelleren.

11.7 Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre bensindrevne maskiner i kjellerboder og loftsboder.

11.8 Andre eiendeler som f.eks. møbler, kasser, esker o.l. skal ikke oppbevares i fellesrom.

11.9 Fellesterrassen kan bare benyttes av beboere og beboeres gjester til soling, grilling m.v., samt familie- og vennesammenkomster.

I forbindelse med familie- og vennesammenkomster kan terrassen reserveres for en begrenset tid.
Reservasjon med angivelse av dato og tidsrom slås opp på oppslagstavla i 1. etasje.

Husk! Brannforskriftene !!.

§ 12 FRAMLEIE

12.1 Framleie av leiligheten er ikke tillatt uten samtykke av styret.

12.2 Søknadsskjema og rutiner fås ved henvendelse til OBOS.

12.3 Søknad om godkjenning må bl.a. inneholde navn og adresse til den som skal framleies til. Mangler slike opplysninger, kan styret likevel gi betinget godkjenning.

12.4 Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.

12.5 Framleieren og andelseieren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleieren, samt at denne overholder husordensreglene.

12.6 Framleieren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

§ 13 DYREHOLD

13.1 Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

13.2 Anskaffelse av hund/katt i borettslaget skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre.

13.3 Lufting av hunder skal ikke skje i borettslagets felles gårdsrom. Forøvrig skal hunder føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund forplikter seg omgående til å fjerne ekskrementer fra portrommet, gårdsrommet, trappeoppgang og andre fellesområder.

13.4 Lufting av hund kan foretas av barn hvis de har full kontroll over dyret. Slik lufting er likevel eiers ansvar. Lufting må ikke foretas til sjenanse for andre beboere.

Hunden/katten må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.

13.5 Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring (vedlagt). Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold kan betraktes som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

§ 14 BRUK AV FELLES GÅRDSROM / UTEAREAL

14.1 Borettslagets beboere plikter å følge de regler som måtte bli vedtatt for bruk av gårdsrommet.

14.2 Gårdsrommet er felles eiendom og bruksområde.
Sittegruppen og beplantningen må alle verne om.

14.3 Den enkelte bruker av området rundt sandkassen bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse.
Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker rotter, mus, katter og duer etc. til eiendommen.

14.4 Ballspill er ikke tillatt. Barns foresatte bør holde sine barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte sjenerer naboer eller skader beplantningen.

§ 15 PARKERING OG BRUK AV GARASJE

15.1 Parkering inne på boområdet, foran porten eller i gårdsrommet er ikke tillatt.

15.2 Personer som parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser kan få motorkjøretøyet borttauet for eiers regning.

15.3 Det er ikke tillatt å la motorkjøretøyer stå med motoren igang, også på borettslagets område.

15.4 Det er egne ordensregler for garasjeanlegget, som er inntatt som vedlegg til husordensreglene.

§ 16 MELDINGER / OPPSLAG

16.1 Meldinger fra borettslagets styre til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.

16.2 Utlysning av forkjøpsrett for leiligheter i borettslaget skjer gjennom annonsering i dagspressen.

§ 17 ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

17.1 Forslag til endringer av, eller tillegg til husordens- reglene leveres skriftlig til styret.

17.2 Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

17.3 Uklarheter av forståelsen av husordensreglene avgjøres av borettslagets styre. Styrets avgjørelse kan bringes inn for generalforsamlingen.

EGENERKLÆRING OM DYREHOLD

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller liknende.

Dersom det kommer klage over mitt dyrehold, er jeg inneforstått med at styret kan kreve dyret fjernet.

Jeg er kjent med og aksepterer borettslagets regler om dyrehold. Jeg vil overholde disse og de endringer som måtte bli vedtatt.

Oslo,

.....
andelseier

.....
leilighetsnummer

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET I WESSELS GATE 16

1) Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, varetilhenger, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter.

Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass med front mot veggen, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

BILVRAK SKAL IKKE HENSETTES PÅ GARASJEPLASSENE

2) Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

3) Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

4) Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiing skal foretas. Oppslag om feiing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

5) Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

6) Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger som medfører ulemper for de øvrige garasjeeierne eller påfører eiendommen økte avgifter eller kostnader.

7) Framleie av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget. Egen nøkkel må rekvireres ved utleie til andre enn beboere i borettslaget. Eier er fortsatt ansvarlig for plassen i henhold til kontrakten.

8) Maksimal hastighet i garasjen er 10 km/t. Fullt kjørelys må brukes.

Bruk av horn og rusing av motoren er strengt forbudt. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme.

Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

9) Ved vesentlig brudd eller mislighold på husordensreglene og eller ordensreglene for garasjeanlegget, kan borettslaget si opp leiekontrakten for leiligheten.

10) Garasjeplasser kan ikke selges ut av borettslaget.

11) Garasjeplasser kan kun leies ut 1 år av gangen til eksterne. Etter 1 år ved ekstern utleie vil andelseiere få mulighet til å leie igjen. Andelseiere har fortrinnsrett ved utleie.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0357/26 . Vår ref.: 0560-1-1003 Dato: 25.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	WESSELS GATE 16 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	956423961
Andelseier:	Wethe, Marcus
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1003
Adresse:	Wessels Gate 16, 0165 OSLO
Andelsnummer:	3
Gnr.	208
Bnr.	818

Borettsinnskudd: Kr. 132 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6593474.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja (Begge)
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 30 % fra 01.07.25 Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.
Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Parkering: Borettslaget har 9 P-PLASSER som tilhører bestemte leiligheter. Da garasjen ligger som eget objekt må det også gjøres eierskifte på objektet/garasjen ved salg av leiligheten. Dette må det sendes særskilt melding om til forretningsfører. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende satser til forretningsfører ved overdragelse av garasjen.
IN på 2 lån: Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 31.05 og 31.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må inngå individuell avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11430175 7
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Restsaldo	627 829,00
Innfrielsesdato:	30.05.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208203037
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	239 013,00
Innfrielsesdato:	30.05.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 048,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11430175 7; IN lån 2 - Akonto renter	145,26	
Lån nr: 11430175 7; IN lån 2 - Akonto avdrag	1 716,34	
Lån nr: 9820820303; IN lån 1 - Akonto renter	95,46	
Lån nr: 9820820303; IN lån 1 - Akonto avdrag	791,27	
Felleskostnader	5 300,00	

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:	180,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 767,-
Annen formue:	23 826,-
Gjeld:	75 325,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11430175 7
Restsaldo:	42 839,18
Kapitalkostnader:	1 569,10

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208203037
Restsaldo:	19 291,53
Kapitalkostnader:	611,48

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 62 130,71,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Solveig Christina Taucher, e-post: wesselsgt16@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 560
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

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:

27. april 2026 kl. 18:00, Islandsk menighet, Pilestredet Park 20, 0176 Oslo.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Jane Helen Veivåg Ulset som møteleder.

Forslag til vedtak

Jane Helen Veivåg Ulset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

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 4

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. Styrets årsrapport.pdf
2. 0560 Borettslaget Wessels gate 16 Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år, og 3 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling
Styret innstiller Kristin Moldestad som kandidat til vervet som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Moldestad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Økonomi

Styret har i driftsåret brukt mye tid på arbeid knyttet til økonomien i borettslaget. Som et tiltak for å bedre økonomien ble felleskostnadene økt med 30 % fra og med 1. juli 2025.

OBOS har informert styret om at det på grunn av en feil hos OBOS har blitt fakturert for lite felleskostnader fra en av andelene i borettslaget siden 2009. Saken er ikke ferdig behandlet av styret, og er dermed uavklart per april 2026.

Internett og bredbånd

Styret har inngått ny og kostnadsbesparende avtale for levering av tv- og bredbåndtjenester fra OBOS Nett.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har inngått avtale om utskifting av 3 varmtvannsberedere og installasjon av vannmåler. Arbeidet utføres sen vår/sommer 2026.

HMS

Det ble avholdt brannøvelse i samarbeid med Norsk Brannvern i mai 2025, der de som ønsket fikk prøve slukking med pulverapparat.

Større vedlikehold og rehabilitering

2026	Installering av fiber og bytte av leverandør til TV.	
2025	Sluttført installasjon for brannvarslingssystem. Brannøvelse i bakgård med informasjon fra Norsk Brannvern.	
2025	Vask av fasade både ut mot gata og inne i bakgård. Rest av takrenne ut mot gata.	
2025	Maling av vegger i garasje, søppelrom og bodområde	
2024	4G-alarm i heisen	
2024	Vasket heller på terrassen i 6. etasje og lagt inn ny filt under	Alle heller ble tatt opp og satt ned igjen etter vasking
2024	Oppdaterte rømingsplaner og orienteringsplanter hengt opp i alle etasjer	
2024	Multikriteriedetektorer montert i alle leiligheter, i 6. etasje fellesareal og i garasje, samt ledelys i oppgang	
2024	Ledelys i oppgang	Disse viser også rømningsvei
2023	Ny brannsentral i 1. etasje	
2022	Garasjeport byttet motor, styring og radioutstyr	Nye håndsendere ble utlevert til de som har garasjeplass
2022	Installert LED-lys i hele oppgangen og i kjeller/garasje	
2018	Maling og oppussing av oppganger	
2017	Takterasse skiftet (bekledning+maling)	
2017	Utgifter knyttet til brannsikkerhet	
2017	Større vedlikehold av heis	
2016	Maling av vinduskarmer	
2016	Utskifting av låssystemet	
2013	Utskifting av varmtvannsberedere, alle 3	
2010	Maling av takterrasse	
2008	Oppgradering bakgård	
2008	Større heisreparasjon	
2007	Overgang til Get digitalnett	
2006	Pusset opp bakgården	
2005	Skiftet garasjeporten	
2004	Skiftet hovedinngangsdøren	

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593474. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels gate 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Wessels gate 16 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 for MKE, 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.

Oslo, 19. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

WESSELS GATE 16 BORETTSLAG
ORG.NR. 956423961, KLIENTNR. 560

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**286 338**	**465 466**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		634 281	177 287
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-423 605	-355 251
Innsk. øremerk. bankkto		-1 035	-1 164
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**209 641**	**-179 128**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**495 979**	**286 338**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		577 791	511 783
Kortsiktig gjeld		-81 812	-225 445
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**495 979**	**286 338**

WESSELS GATE 16 BORETTSLAG
ORG.NR. 956423961, KLIENTNR. 560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	489 482	469 835	0	460 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 338 502	1 098 601	1 608 000	1 533 000
Ladeinntekter elbil		25 737	11 042	0	0
Andre inntekter	3	33 364	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 887 085**	**1 579 478**	**1 608 000**	**1 993 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 100	-7 100
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 375	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-58 275	-82 643	-60 000	-62 700
Konsulenthonorar		-5 898	-28 770	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-398 542	-478 339	-464 000	-500 000
Forsikringer		-96 886	-82 249	-100 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-225 053	-211 342	-207 000	-280 000
Energi/fyring	9	-101 898	-98 589	-125 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 795	-160 431	-166 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-69 585	-117 609	-99 000	-159 324
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 191 107**	**-1 324 395**	**-1 301 100**	**-1 472 364**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**695 978**	**255 083**	**306 900**	**520 636**
DRIFTSRESULTAT		**695 978**	**255 083**	**306 900**	**520 636**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 180	8 788	0	0
Finanskostnader	12	-65 877	-86 584	-70 000	-39 873
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-61 697**	**-77 796**	**-70 000**	**-39 873**
ÅRSRESULTAT		**634 281**	**177 287**	**236 900**	**480 763**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		634 281	177 287		

WESSELS GATE 16 BORETTSLAG
ORG.NR. 956423961, KLIENTNR. 560

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 215 000	18 215 000
Tomt		1 770 000	1 770 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd		43 539	36 204
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 028 539**	**20 021 204**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		46 982	41 150
Andre kortsiktige fordringer	15	25 002	5 237
Driftskonto OBOS-banken		480 595	301 898
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 832	0
Sparekonto OBOS-banken		2 381	163 497
SUM OMLØPSMIDLER		**577 791**	**511 783**
SUM EIENDELER		**20 606 330**	**20 532 987**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 20		2 000	2 000
Annen egenkapital	16	14 897 388	14 263 107
SUM EGENKAPITAL		**14 899 388**	**14 265 107**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 049 550	1 473 155
Borettsinnskudd	18	3 860 000	3 860 000
Annen langsiktig gjeld	19	715 580	709 280
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 625 130**	**6 042 435**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 727	175 689
Skyldige offentlige avgifter	20	29 882	0
Påløpte renter		2 930	4 541
Påløpte avdrag		24 875	0
Annen kortsiktig gjeld	21	399	45 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 812**	**225 445**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 606 330**	**20 532 987**

Pantstillelse	22	19 983 000	19 983 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
Styret i Wessels Gate 16 Borettslag

Jane Helen Veivåg Ulset Martin Granerød Finn Arild Finnebråten

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	26 796

Felleskostnader	1 273 306
Garasje	32 400
Parkering	6 000
Kapitalkostnader IN I	132 293
Kapitalkostnader IN II	332 712
Reg.kapitalkostnader IN I	23 873
Reg.kapitalkostnader IN II	604
Fratrekk kapitalkostnader	-489 482
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 338 502**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Skadeoppgjør, utbetaling fra Tryg Forsikring	33 364
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 364**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 815
Drift/vedlikehold VVS	-6 527
Drift/vedlikehold elektro	-2 186
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 941
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 849
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 060
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 528
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 823
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-815
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-398 542**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-26 821
Vann- og avløpsgebyr	-150 716
Renovasjonsgebyr	-47 516
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-225 053**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-101 898
SUM ENERGI / FYRING	**-101 898**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Renhold ved firmaer	-51 219
Andre driftskostnader	-814
Trykksaker	-67
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-8 782
Porto	-50
Kontingenter	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 080
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-480
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-69 585**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 416
SUM FINANSINNTEKTER	**4 180**

NOTE 12	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-44 090
Pantegjeldsrenter	-21 787
SUM FINANSKOSTNADER	**-65 877**

NOTE 13	
BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	18 215 000
SUM BYGNINGER	**18 215 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Utebenker		
Tilgang 2021	46 475	
Avskrevet tidligere	-46 474	
Avskrevet i år	0	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	25 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**25 002**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14 574 692
Egenkapital fra IN tidligere år	4 209 525
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-3 886 829
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**14 897 388**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,3 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1998	-9 734 465	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 955 502	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	312 495	
Nedbetalt tidligere, IN	2 714 253	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-752 215
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 1997	-15 448 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 544 283	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	111 110	
Nedbetalt tidligere, IN	1 495 272	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-297 335
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 049 550**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 860 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 860 000**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-675 000

Avsetning bomiljøtiltak	-40 580
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-715 580**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-22 832
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-29 882**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, IN	-399
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-399**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 860 000
Pantelån	1 049 550
Påløpte avdrag	24 875
Beregnede IN-forpliktelser	322 696
TOTALT	**5 257 121**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 215 000
Tomt	1 770 000
TOTALT	**19 985 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 560 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

Organisasjonsnummer: 956423961
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Islandsk menighet, Pilestredet Park 20, 0176 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Jane Helen Veivåg Ulset som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jane Helen Veivåg Ulset er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Det skal velges to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moldestad og Marcus Wethe er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. 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.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år, og 3 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling
Styret innstiller Kristin Moldestad som kandidat til vervet som styremedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingunn Nilsen

13 stemmer for Ingunn Nilsen 2 stemmer for Kristin Moldestad

Følgende stilte til valg:
Kristin Moldestad
Ingunn Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Moen
John Morten Steinveg
Marcus Wethre

Følgende stilte til valg:
Erik Moen
John Morten Steinveg
Marcus Wethre

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Unni Øgaard

Følgende stilte til valg:
Unni Øgaard

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marcus Wethre

Følgende stilte til valg:
Marcus Wethre

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 560
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. mai kl. 17:45 og lukker 18. mai kl. 17:45.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/560

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

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.

Styrets innstilling

Styret innstiller Heidi Romsaas, rådgiver i OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Heidi Romsaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Marcus Wethe som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Marcus Wethe er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Sittende styreleder har trukket seg fra sitt verv, og det er nødvendig å velge ny styreleder.

Den nye styrelederen foreslås valgt for **resten av valgperioden**, det vil si **1 år**, tilsvarende perioden den avgåtte styrelederen opprinnelig ble valgt for.

Styret har fungert som valgkomite.

Innstilling

Styret innstiller Solveig Christina Taucher som ny styreleder for 1 år. Taucher er tidligere eier i borettslaget, og kjenner selskapet godt. Honorar for oppdraget er kr 20 000, og utbetales samtidig med ordinært styrehonorar etter årsmøtet i 2027.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Solveig Christina Taucher

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.26
Selskapsnummer: 560 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Romsaas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marcus Wethe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Solveig Christina Taucher

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

Organisasjonsnummer: 956423961
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 17:45 til 18. mai kl. 17:45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

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.

Styrets innstilling
Styret innstiller Heidi Romsaas, rådgiver i OBOS, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Romsaas er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller Marcus Wethe som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Marcus Wethe er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Sittende styreleder har trukket seg fra sitt verv, og det er nødvendig å velge ny styreleder.

Den nye styrelederen foreslås valgt for **resten av valgperioden**, det vil si **1 år**, tilsvarende perioden den avgåtte styrelederen opprinnelig ble valgt for.

Styret har fungert som valgkomite.

Innstilling
Styret innstiller Solveig Christina Taucher som ny styreleder for 1 år. Taucher er tidligere eier i borettslaget, og kjenner selskapet godt. Honorar for oppdraget er kr 20 000, og utbetales samtidig med ordinært styrehonorar etter årsmøtet i 2027.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Solveig Christina Taucher (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Solveig Christina Taucher

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Høybråten Rørleggerbedrift AS
Ellingsrudveien 5B
1089 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.05.2023
	202306368 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	WESSELS GATE 16	Eiendom:	208/818/0/0
Tiltakshaver:	Aleksander Bjerkøy	Søker:	Høybråten Rørleggerbedrift AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Wessels gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av sluk, mottatt 11.05.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

OBOS Prosjekt A.S
P.b. 6666 St. Olavs pl s

0129 OSLO

Dato: 21 JULI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9502717-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	WESSELS GATE 16	Eiendom:	208/818/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129
Søker:	Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4 Tlf: 22110820, 0187
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Saksnr. 9502717 erstatter tidligere mappenr. 950044828.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

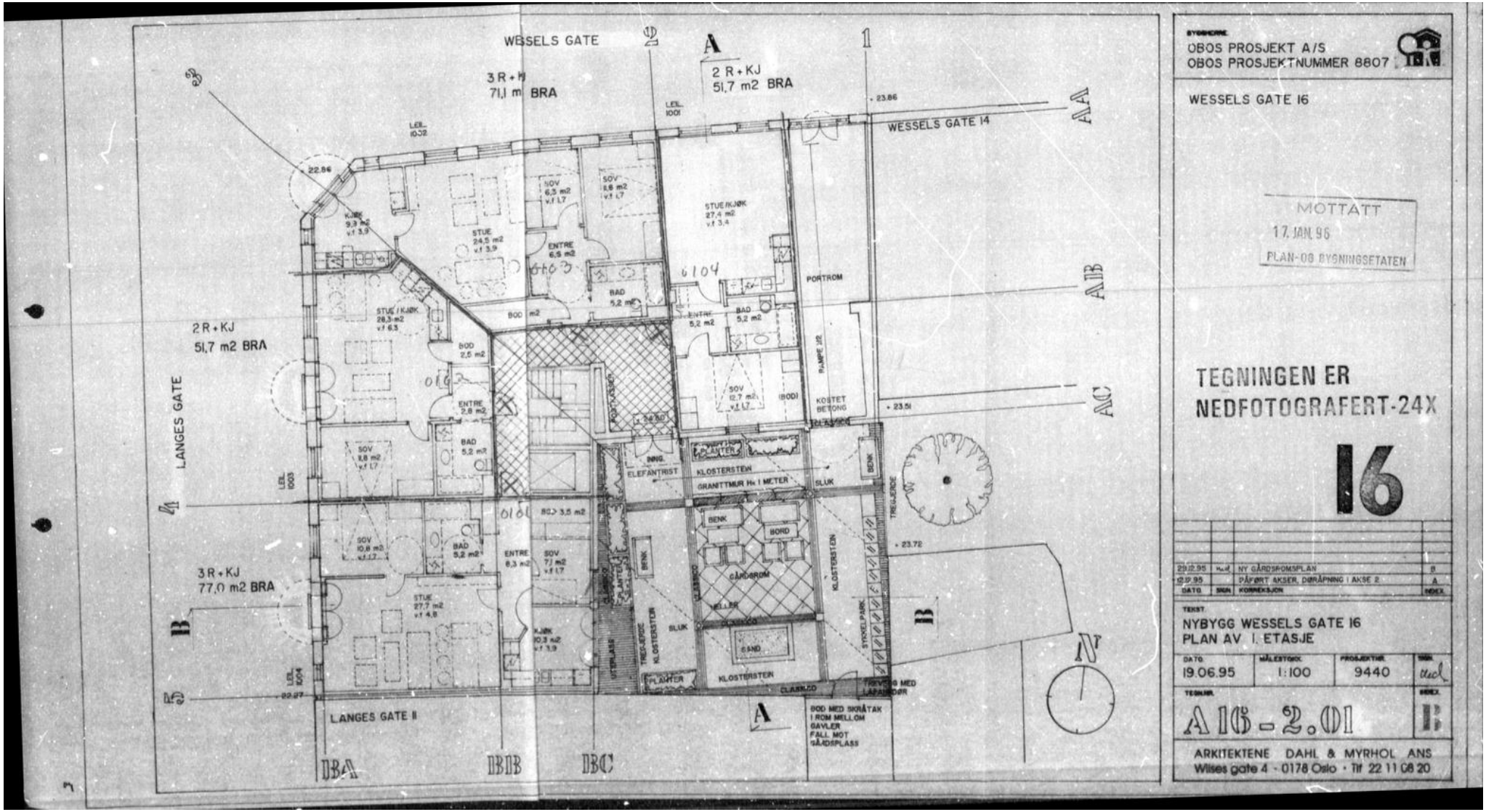
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

for Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Plan- og bygningsetaten | Postadresse | Telefon 22 66 22 66 | Bankgiro 6003 05 58920
Avdeling Indre by | Trondheimsveien 5 | 22 66 20 20 | Postgiro 0800 10 41 000
Seksjon Byggekontroll | 0560 OSLO | Telefaks 22 66 25 65 | Org.nr 971 040 823



BYGHERRE
OBOS PROSJEKT A/S
OBOS PROSJEKTNUMMER 8807

WESSELS GATE 16

MOTTATT
17. JAN. 96
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

16

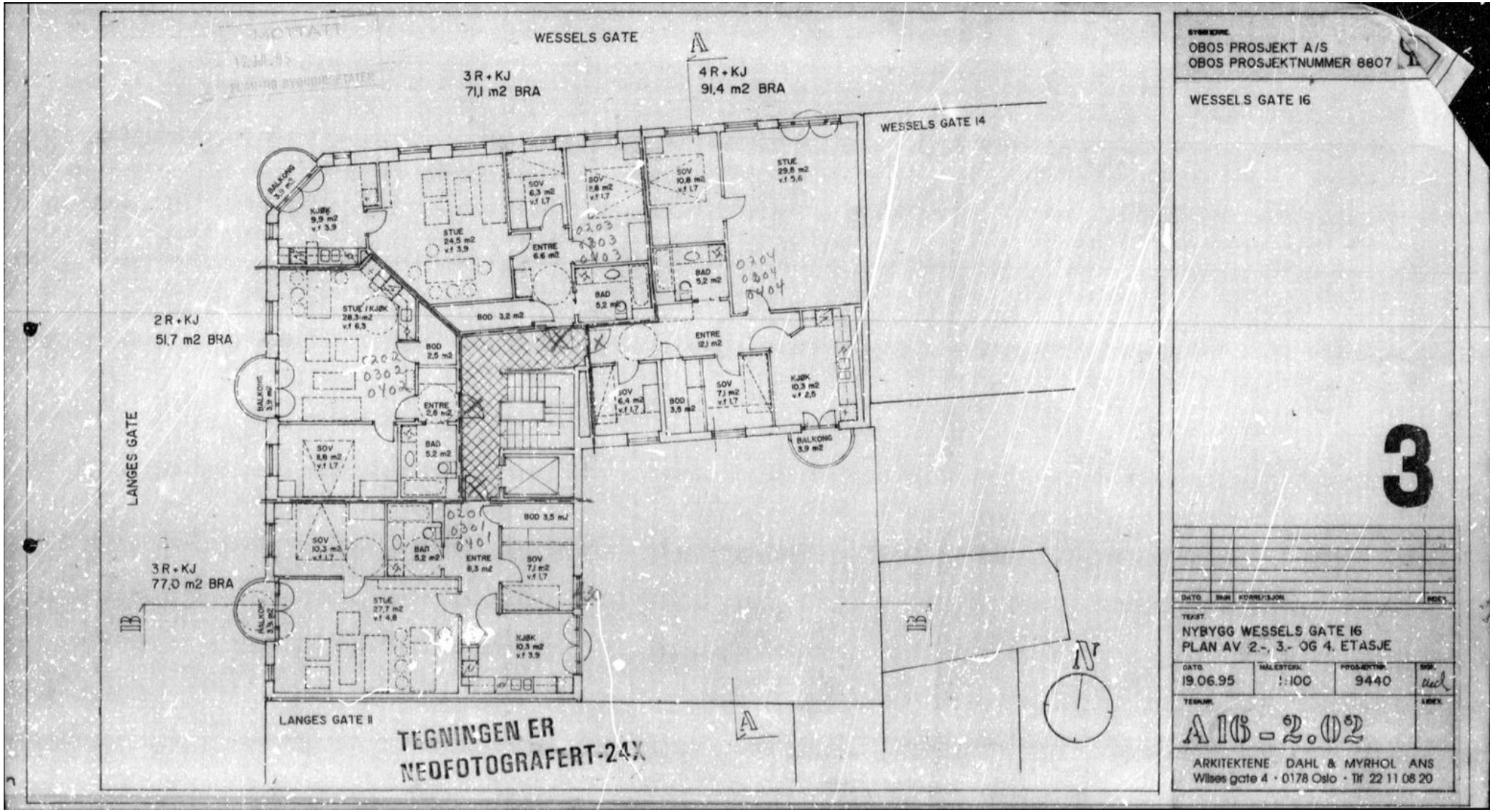
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
29.12.95		NY GÅRDSROMSPLAN	B
12.9.95		PÅFØRT AKSER, DØRÅPNING I AKSE 2	A

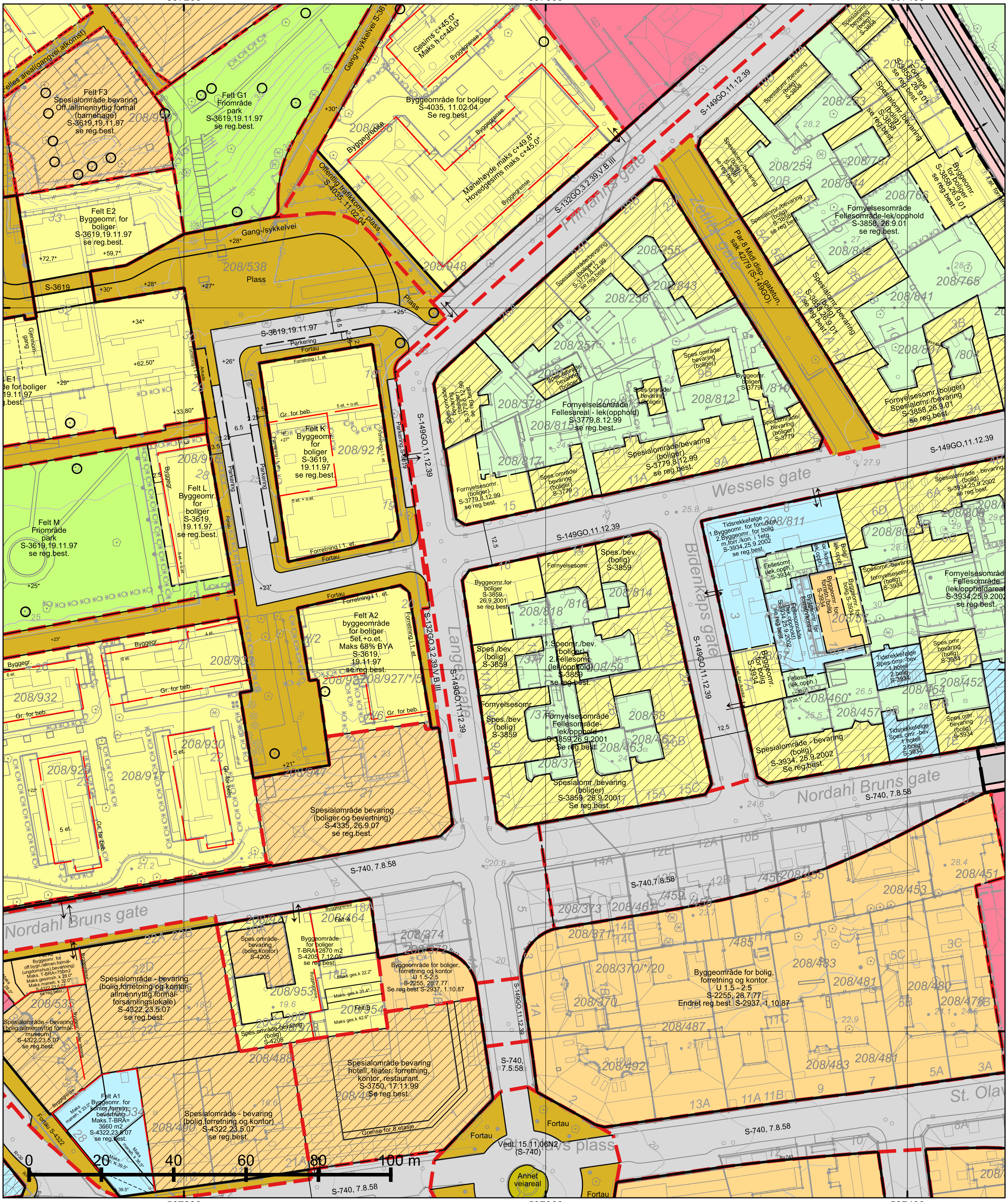
TEKST
NYBYGG WESSELS GATE 16
PLAN AV 1. ETASJE

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	SIGN.
19.06.95	1:100	9440	ard

TEGN.NR. A16-2.01 INDEX B

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20


WESSELS GATE
3 R + KJ
71,1 m2 BRA
4 R + KJ
91,4 m2 BRA
WESSELS GATE 14
2 R + KJ
51,7 m2 BRA
3 R + KJ
77,0 m2 BRA
LANGES GATE
LANGES GATE 11
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
OBOS PROSJEKT A/S
OBOS PROSJEKTNUMMER 8807
WESSELS GATE 16
3
NYBYGG WESSELS GATE 16
PLAN AV 2.-, 3.- OG 4. ETASJE
19.06.95
1:100
9440
A16-202
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 335945/ 86535712
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: WESSELS GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/818

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense

- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

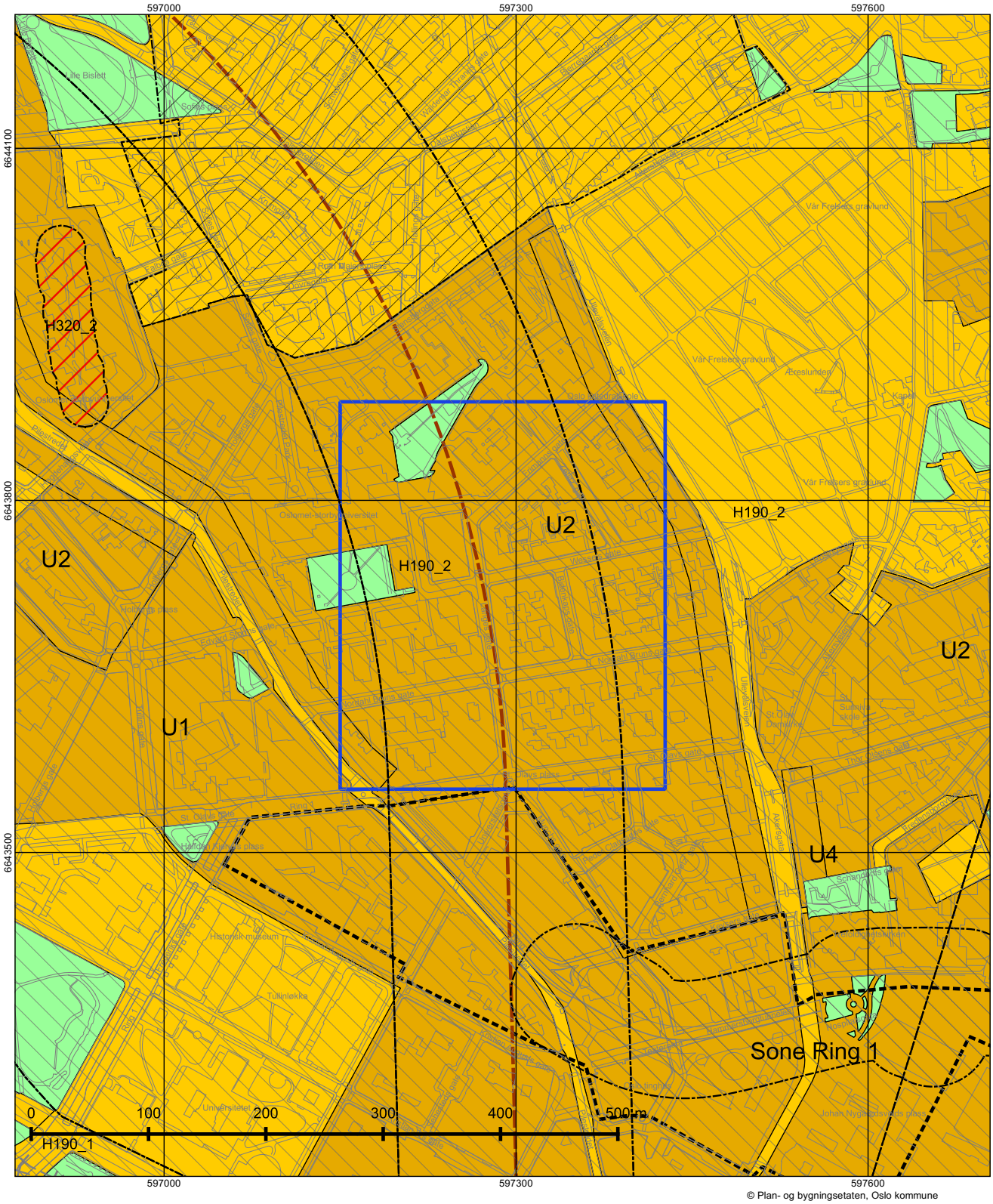
Dato: 25.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 335945/ 86535712
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: WESSELS GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/818

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335945/86535712
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3859

Reguleringsplan for Wessels gate 12 m.fl. som omreguleres til byggeområde for bolig,spesialområde bevaring (bolig),fornyelses-/ spesialområde bevaring (bolig), fornyelsesområde/fellesområde lek/opphold.

Vedtaksdato: 26.09.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707371
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 737197

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 12 MFL.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr. IIP-97026, datert 25.04.1998.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL

byggeområde:	- bolig
spesialområde:	- bevaring (bolig)
fornyelsesområde/spesialområde:	- bevaring (bolig)
fornyelsesområde/fellesområde:	- lek/opphold

tidsrekkefølge:
1 spesialområde: - bevaring (bolig), 2 fellesområde: - lek/opphold

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Etasjetall, byggehøyde, byggelinje
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

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

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

Forretning/kontor
Eksisterende næringslokaler i første. etasje mot Wessels gate og Langes gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsatkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

§ 4. SPESIALOMRÅDE BEVARING – BOLIG
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

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

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

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer, og tilpasses bygningenes tekniske

forutsetninger og spesielle karakter.
Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

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

Forretning/kontor
Eksisterende næringslokaler i førsteetasje mot Wessels gate, Langes gate og Nordahl Bruns gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsatkomst og varelevering fra gaten.
Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreatkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes atkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

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

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

Utbedring, ombygging eller nybygging
Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Dersom bygning må rives, skal det ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

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

Forretning/kontor
Næringslokaler i første etasje mot Wessels gate, Langes gate og Nordahl Bruns gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes atkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

§ 6. FORNYELSESOMRÅDE/FELLESOMRÅDE - LEK/OPPHOLD
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet og skal knyttes sammen slik at alle beboerne i kvartalet har atkomst. Det tette gjerdet langs grensen mellom Bidenkaps gate 4 og Wessels gate 14 tillates beholdt. Eventuell atkomst mellom gårdsrommene gjennomføres ved liten trappeløsning langs indre/nordre gavlvegg på Bidenkaps gate 4. Gjennom fornyelsesprosessen skal det legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten atkomst for alle eiendommer innenfor kvartalet, og med låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

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

§ 7. TIDSREKKEFØLGE: 1 SPESIALOMRÅDE BEVARING (BOLIG),
2 FELLESOMRÅDE - LEK/OPPHOLD
Reguleringsformålet gjelder bakbygningene i Bidenkaps gate 2 og 4.
Dersom bygningene må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade som betinger full utbedring eller hovedombygging, skal arealet utlegges til fellesområde for leke- og oppholdsareal i kvartalet. Reguleringsbestemmelsene under § 6 gjøres da gjeldende for det nye fellesarealet.

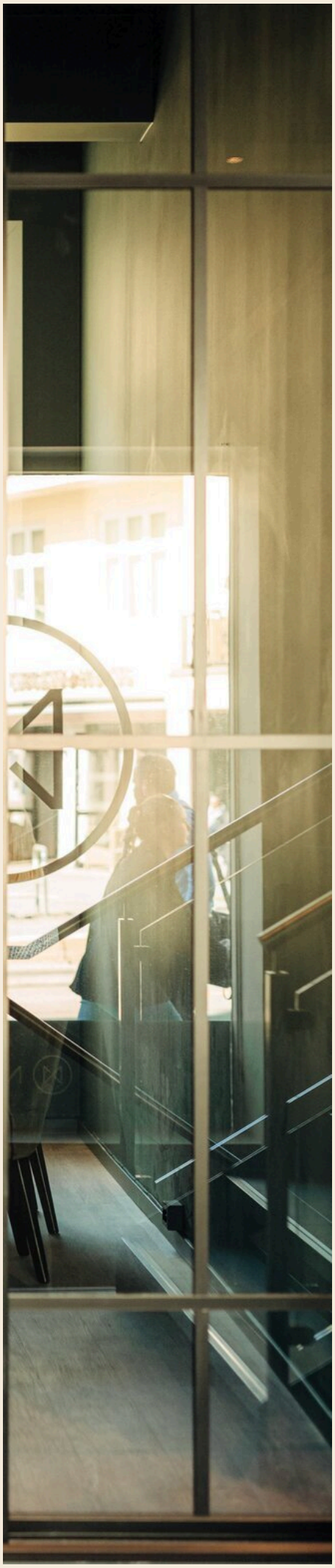
§ 8. FELLESBESTEMMELSER
Støyisolering/luftinntak
Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot støy, vibrasjoner og inneklima. Som grenseverdier for støy følges de laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, "Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven" og rapport "Anbefalte normer for inneklima" fra Folkehelsa (1998), - eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy, vibrasjoner og inneklima.
Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16: "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0357/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wessels gate 16 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 818 (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:

Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966