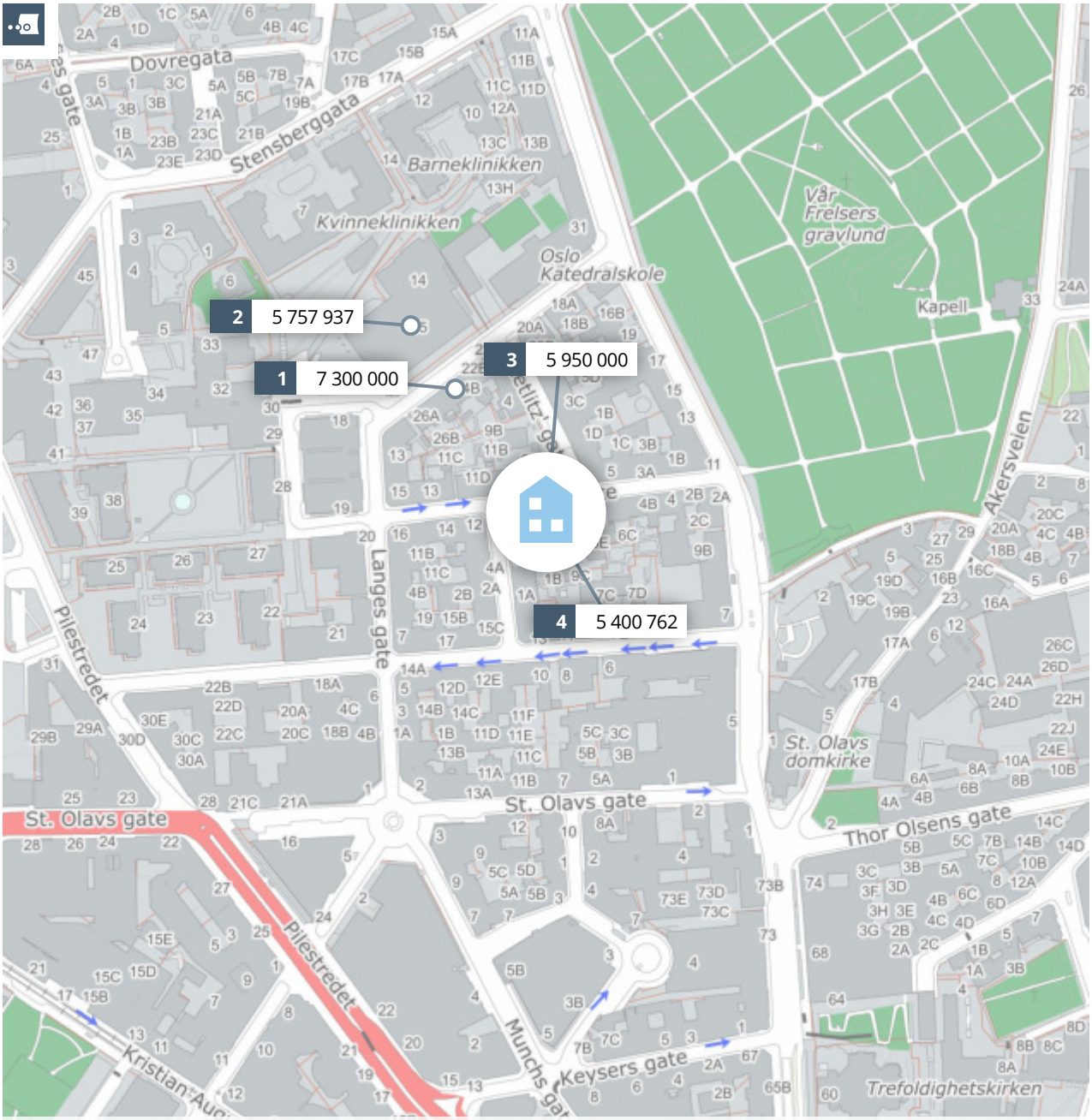
WESSELS GATE 8

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

WESSELS GATE 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 01.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tor Martin Tinderholt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wessels gate 8, 0165 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1940

GNR 208 BNR 811 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 13

Verdivurdert til

5 450 000

0	5 450 000	106 863
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	51 m²
BRA	60 m²
Byggeår	1940

Fellesutgifter	3 248
Formue	167 350
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frimanns gate 24 B 71 m²	1880	2. etg	2 sov	21.08.2024	6 800 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**102 817**
2	Pilestredet park 15 48 m²	1901	4. etg	1 sov	14.05.2024	5 700 000	**5 740 000**	17 937	5 757 937	**119 957**
3	Zetlitz' gate 2 A 52 m²	1892	4. etg	2 sov	22.07.2024	5 390 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**114 423**
4	Wessels gate 8 57 m²	1940	2. etg	2 sov	20.06.2024	3 900 000	**3 800 000**	1 600 762	5 400 762	**94 750**

Wessels gate 8 er en svært delikat og innbydende 2-roms leilighet, beliggende fritt og rolig til i byggets femte etasje med heisadkomst. Bygget ble renovert og leiligheter etablert i 2007, som gir gode forutsetninger for kjøpet.

Leiligheten har en stor, sydvestvendt og solrik balkong som vender mot usjenert gårdsrom. Flere fasiliteter som lekkert kjøkken fra 2018, balansert ventilasjon, to store, innvendige boder og rekke av lange vindusflater bør nevnes. Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene. Denne bør sees!

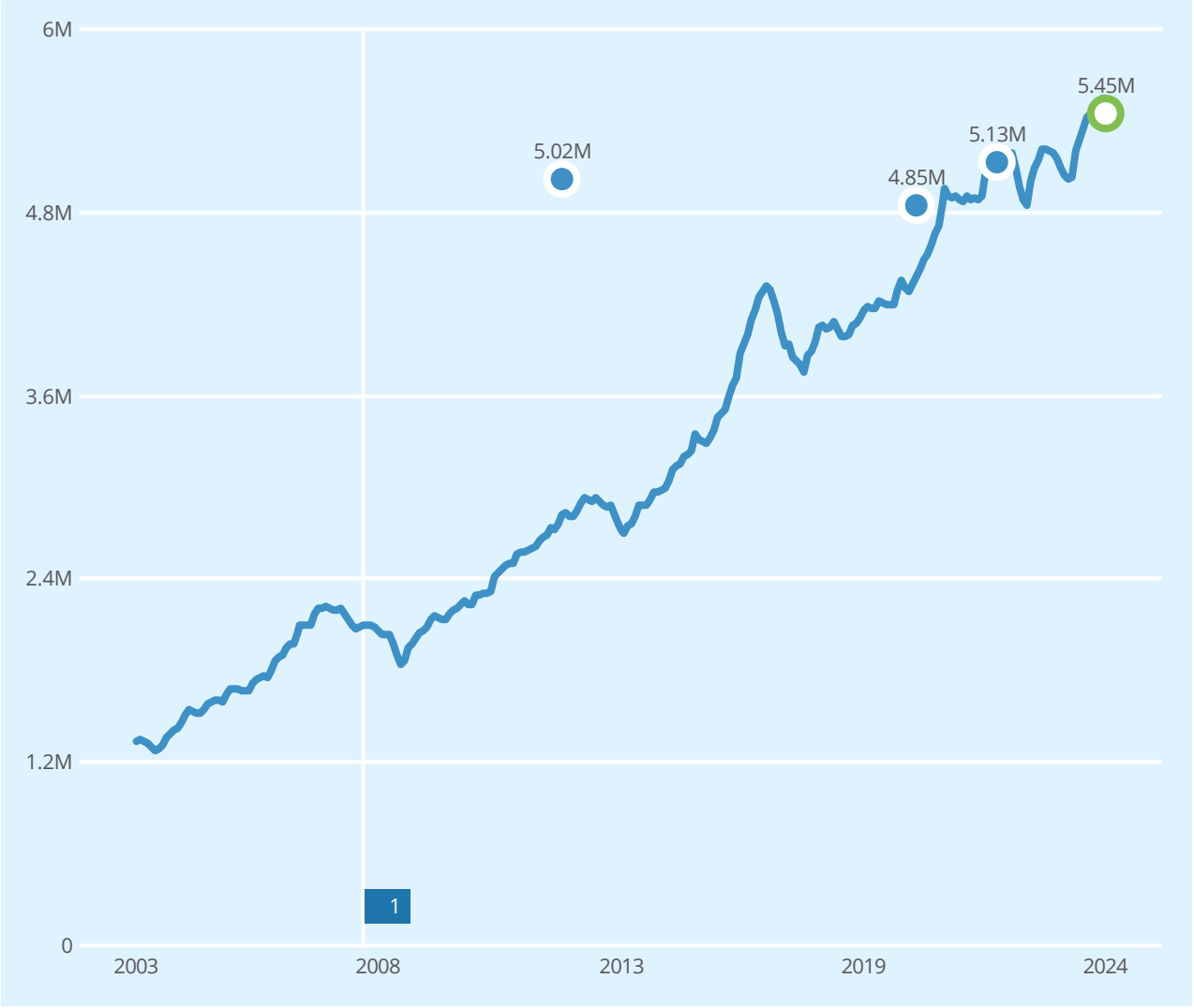
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.04.2022	21.04.2022	01.07.2022	5 100 000	5 000 000	133 079	5 133 079	2
07.05.2020	25.06.2020	08.09.2020	4 990 000	4 850 000	0	4 850 000	
23.09.2016	23.09.2016	23.09.2016	-	1 870 000	0	1 870 000	3
11.06.2012	16.07.2012	22.08.2012	2 790 000	3 170 000	1 847 642	5 017 642	
18.04.2012	18.04.2012	18.04.2012	-	681 500	1 857 354	2 538 854	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

13
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

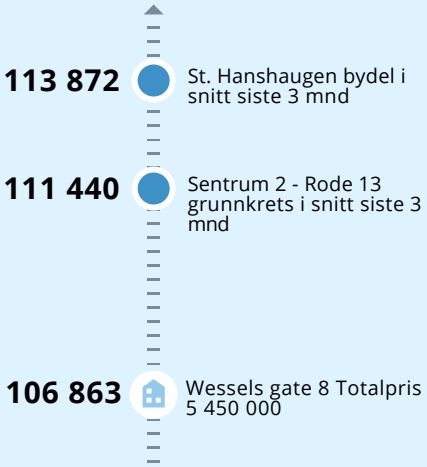


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92240396

Adresse	Wessels gate 8		
Postnummer	0165	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If Skadeforsikring	**Polise/avtalenr.**	8228151
Selger1fornavn	Frida Skipperud	**Selger1etternavn**	Skarpeid
Selger2fornavn	Thomas Rotvold	**Selger2etternavn**	Ingebrigtsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fasade - sprekker i mur (borettslaget planlegger oppgradering)

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.08.2024

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sølvkre på bad

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Oppgradering av fasade og tak

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.08.2024

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Oppgradering av fasade og tak

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.08.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Ingebrigtsen, Thomas R

Signert av

Skarpeid, Frida Skipperud

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.08.2024

Tilstandsrapport

Wessels gate 8, 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 811
Andelsnummer 501

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 01.08.2024 **Rapportdato:** 01.09.2024 **Oppdragsnr.:** 22030-24143 **Referansenummer:** VZ1182

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.
Leiligheten holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i tre på betongdekke.
Lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med plater/glassfelter.

Flislagt baderom.
Det er opplyst at baderommet er fra 2008.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Ikea kjøkkeninnredning.
Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2018.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Glassplate mot vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøl/frys.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises til rapporten i sin helhet-

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

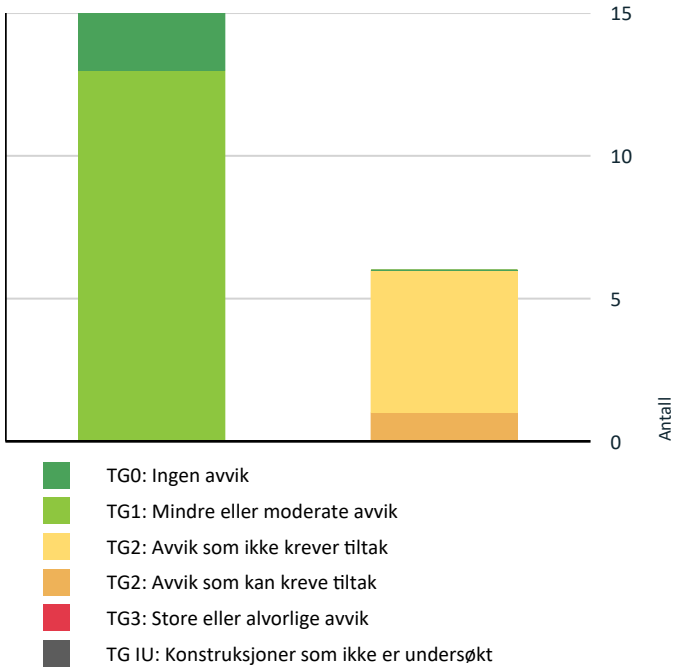
2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.

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

Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.

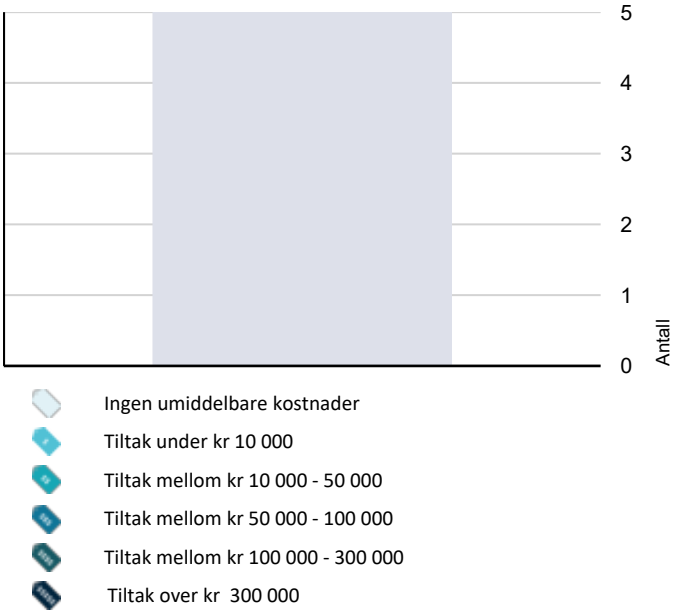
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG.



Byggeår
1940

Kommentar
I følge "Eiendomsverdi"

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tremmefliser i tre på betongdekke.
Lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med plater/glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Bygning oppført i 1940 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.

Bygningen stod ferdig i 1940 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,73 m.

Det ble registrert mindre sprekker/avflassing i enkelte overflater, og at det mangler list mot balkongdør.
Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte, folierte innerdører.

———

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.
Det påpekes noe svelleskader i bunn av baderomsdøren.

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Walkin-closet:
Garderobeinnredning.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.
Det er opplyst at baderommet er fra 2008.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

___

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 42 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

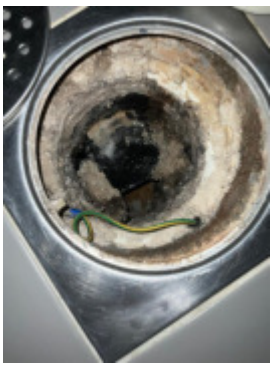
Plastsluk uten synlig klemring.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning.
Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2018.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Glassplate mot vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøl/frys.

Det må monteres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles balansert anlegg.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avrenning til rom med sluk bør etableres slik at det ikke forekommer følgeskader ved en evt lekkasje.





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

___

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

___

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

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.

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 63 A og 5 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det ble registrert at det mangler lampeskjerm på lampe i bod.

___

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

___

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

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

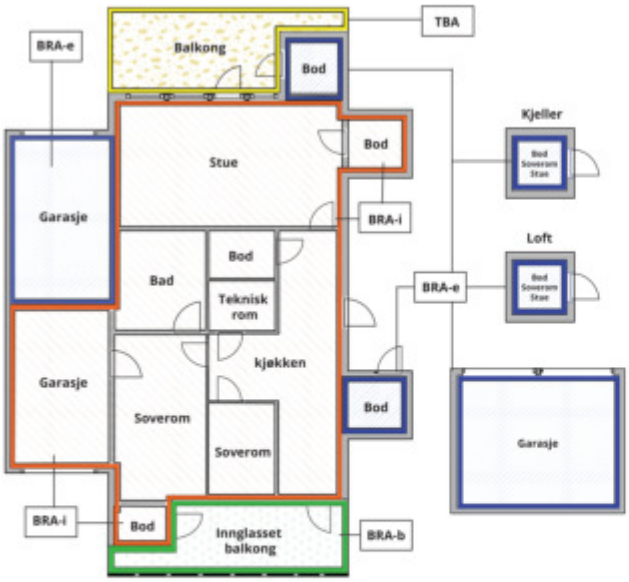
Hva er måleverdig areal?

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 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

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	54			54	5
Kjeller (bod)		6		6	
SUM	**54**	**6**			**5**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Soverom , Walk-in closet , Bad , Entré , Stue/kjøkken , Bod		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, bod, walkin-closet, kjøkken og stue.

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen ble målt til ca 4,7 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 5,7 m².

Boden er merket med nr 501.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt).
Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende er oversendt av eier:

2022 - Malt overflater i hele leiligheten inkl dører. Installert plisegardiner i stue. Malt selv.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.	51	3

Kommentar

2-roms leilighet i 5.etasje med balkong.

S-rom = bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2024	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Frida Skipperud Skarpeid	Kunde

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	811		0	819.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Wessels gate 8

Hjemmelshaver

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0501

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/WESSEL STUDIO BORETTSLAG	991700668			Skarpeid Frida Skipperud, Ingebrigtsen Thomas Rotvold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

501

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger attraktivt til i en rolig gate i bydel St. Hanshaugen, et populært og etterspurt boområde i hjertet av Oslo sentrum. Fra boligen er det kort vei til flere av byens fasiliteter som butikker, kafeer og restauranter. Gode shoppingmuligheter med Bogstadveien eller Karl Johans gate i nærområdet. Kort gangavstand har du også til Grünerløkka, Vulkan og Torggata, områder som byr på alle fasiliteter, nisjeforretninger eller restauranter.

Bydelen har flere fine parker som er perfekt sted for rekreasjon. Pilestredet Park og St. Hanshaugen park er begge idylliske grøntområder som i dag fungerer som sosiale samlingspunkter. St. Hanshaugen park ble anlagt som en promenadepark i landskapsstil, med gangveier som slynger seg gjennom terrenget, svanedam, bekkeløp med bro, servering, og skulpturer. Ved festplassen i syd skråningen ligger en scene som brukes til konserter, utekino og andre arrangementer. Solrike sommerdager er populært å tilbringe på St. Hanshaugen, hvor folk samles rundt engangsgriller og hygger seg til solen går ned.

God offentlig kommunikasjon mot alle byens retninger. Noen av linjene er: 21, 33, 54, 34 og 37. Har du behov for benytte deg av T-banen er det få minutter til Nationaltheatret T-banestasjon, et kollektivknutepunkt som gir mulighet for transport til alle byens retninger inkl. reise med flytoget.

Om tomten

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 248,- pr. måned (kr. 38.976,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.
Bygning oppført i 1940 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.

—

Eier opplyser at det er observert sølvkre på bad og klesrom.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1441722			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

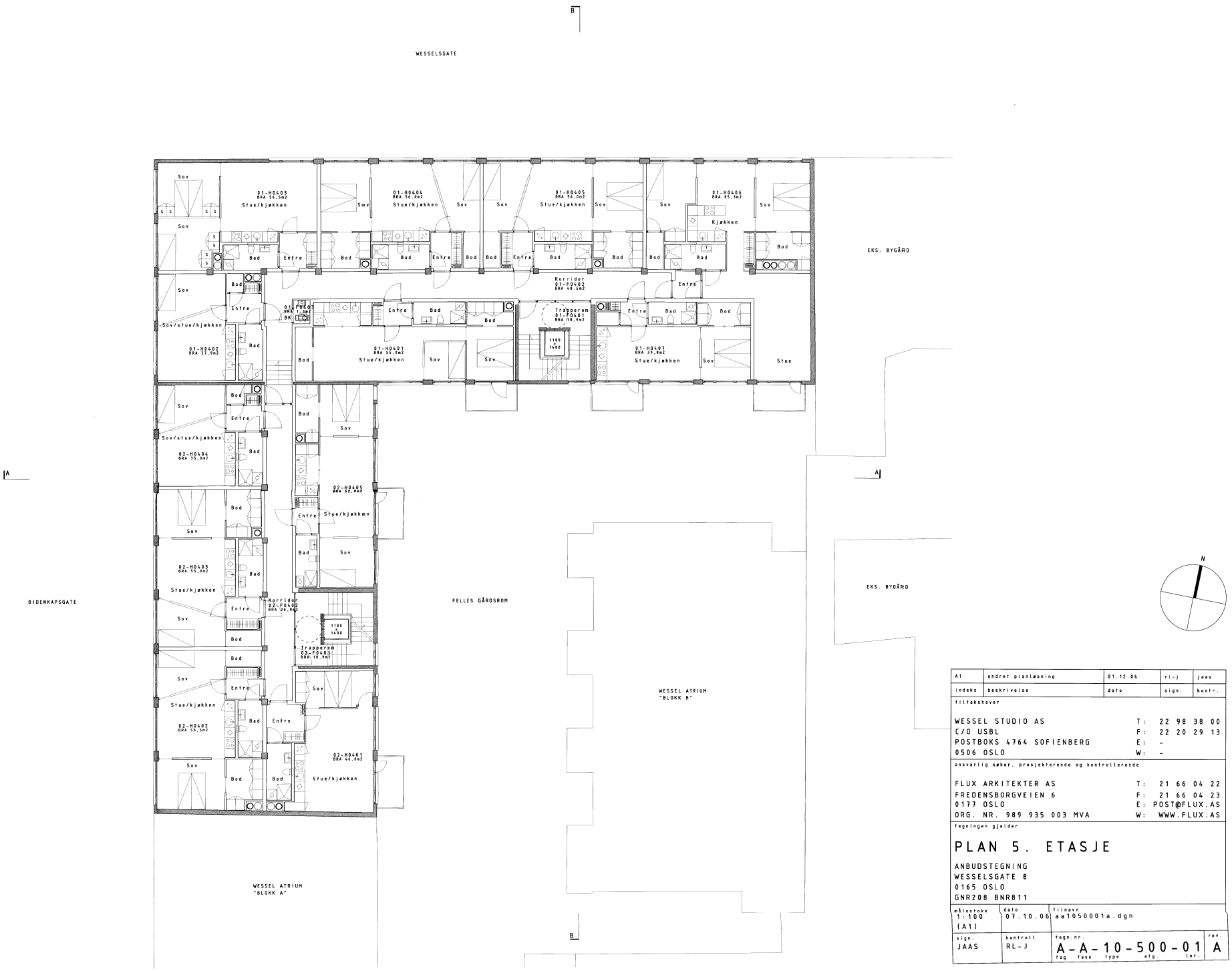
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/VZ1182

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon



A1	endret plantegning	01.12.06	ri-j	jaas
indeks	beskrivelse	dato	sign.	kontr.

tiltakshaver

WESSEL STUDIO AS
C/O USBL
POSTBOKS 4764 SOFIENBERG
0506 OSLO

T: 22 98 38 00
F: 22 20 29 13
E: -
W: -

ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende

FLUX ARKITEKTER AS
FREDENSBORGVEIEN 6
0177 OSLO
ORG. NR. 989 935 003 MVA

T: 21 66 04 22
F: 21 66 04 23
E: POST@FLUX.AS
W: WWW.FLUX.AS

tegningen gjelder

PLAN 5. ETASJE

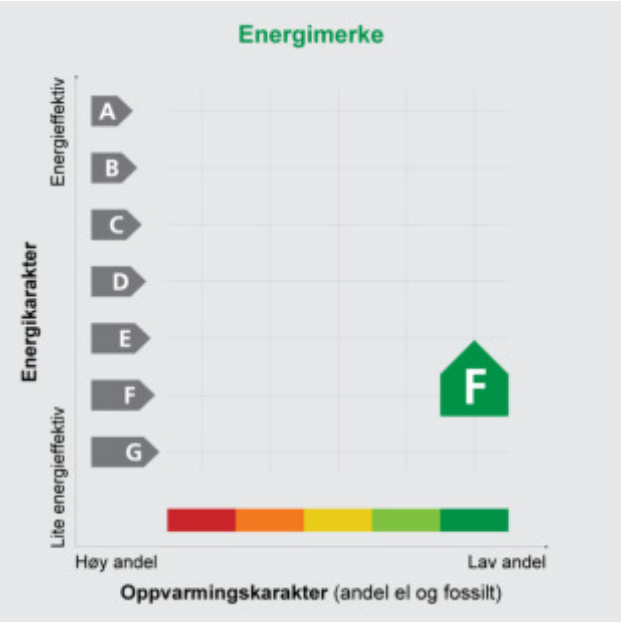
ANBUDSTEGNING
WESSELSGATE 8
0165 OSLO
GNR208 BNR811

målestokk	dato	filnavn
1:100 (A1)	07.10.06	aa1050001a.dgn

sign.	kontroll	tegn.nr.	rev.
JAAS	RL-J	A-A-10-500-01	A
		fag fase type etg. lnr.	

ENERGIATTEST

Adresse	Wessels gate 8
Postnr	0165
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	501 / 501
Gnr.	208
Bnr.	811
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1373566
Dato	23.03.2022



Innmeldt av	Daniel Bøe Jacobsen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wessels gate 8
Postnr/Sted: 0165 Oslo
Leilighetsnummer: 501
Bolignr:
Dato: 23.03.2022 09:21:34
Energimerkenummer: A2022-1373566
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Daniel Bøe Jacobsen

Gnr: 208
Bnr: 811
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Wessel Studio borettslag	V³r ref.:	181/501	Fødselsdato eier: 01.03.1995
Wessels gate 8 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 04.09.1994
0165 OSLO	Eiere:	Thomas Ingebrigtsen Rotvold, Frida Skipperud Skarpeid	
Organisasjonsnr: 991 700 668	Andelsnr:	501	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 248

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-l³n	-1 131
	Fjernvarme	601
	Renter IN-l³n	7 805
	Avdrag IN-l³n	1 130
	Felleskostnader	2 449
	Renter IN-l³n	-7 805
Tilleggsytelser:	Homenet Fiber	199

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:	87 874 465,21	Klient gj. s. ³rsoppg.:	31 546 853

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 83987171858, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 22.08.2024: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 409.9472

Saldo per 22.08.2024: 28 176 395

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.07.2021 (siste termin 30.08.2058)

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 1 721 920

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 553 592

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to tuker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Andreas Prøven Bogsrud
Adresse:	Fjordveien 8
Postnr/-sted:	1363 HØVIK
Telefon:	Mob.: 46891628
E-post:	post@wesselstudio.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.08.2024

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	5 398
Annen formue:	167 350	Utgifter:	1 573		

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	670 000
Andelsnr:	501	Partialobligasjonsnr:	501

Boligopplysninger:

Wessel Studio borettslag	V³r ref.:	181/501	Fødselsdato eier: 01.03.1995
Wessels gate 8 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 04.09.1994
0165 OSLO	Eiere:	Thomas Ingebrigtsen Rotvold, Frida Skipperud Skarpeid	

Organisasjonsnr: 991 700 668

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1940		
G³rds/bruksnr:	208/811		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	819.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1441722

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.02.2008	Første innflytting:	29.02.2008	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskapø(Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Oppvarming og varmtvann: Oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Forbruk avregnes ³rlig og flytting hensyntas.

Parkering: For spørsm³l om parkering - ta kontakt med styret i Wessel Parkeringssameie per e-post imfo@wesselparkering.no. Parkeringssameiet har ogs³ en egen hjemmeside www.wesselparkering.no.
Usbl er ikke forretningsfører for dette parkeringssameiet og tar derfor ikke eierskiftegebyrer ved endring av parkeringsplasser.

Generalforsamling 2021 ble avholdt av styret selv og innkallng og protokoll er sensuret fordi en sak omhandlet forretningsfører og p³g³ende sak mot denne. Viktig at meglerer kontakter styret for innsyn i innkalling og saken og evt hva dette medfører for den enkelte andelsier. Usbl har forsøkt ³ f³ innkalling og protokoll med kun f³tt sensurert protokoll.

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

V E D T E K T E R

FOR

WESSEL STUDIO EIERSEKSJONSSAMEIE

Endret i ekstraordinært sameiermøte
27.01.2010
03.05.2011

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 208, bnr. 811 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen fem seksjoner, én samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Wessel Studio, og fire næringsseksjoner. Seksjonene er fordelt på en bygning, hvor på alle næringsseksjonen ligger i 1. etasje.

Samleseksjon bolig består avrundet av til sammen 2998 kvm bruksareal (BRA). Næringsseksjonene består av til sammen ca 611 kvm bruksareal (BRA).

Til samleseksjon bolig er tillagt tilleggsdeler bestående av fellesareal i etasjene 2.-6.

Det øvrige areal inngår som sameiets fellesareal. Sameiebrøkene bygger på seksjonenes areal ekskl. tilleggsdeler iht ovenstående.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Erverver eller leier av hele eller deler av seksjonen skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke borettslagets utleie og fremleie av egne boliger i samsvar med borettslagets formål, som behandles av borettslagets besluttende organer. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller utleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker. Nekter styret godkjenning av erverver eller leier, skal dette skriftlig meddeles seksjonseier innen 14 dager fra styret mottok søknad om godkjenning. Har styret ikke gitt melding innen ovennevnte frist, er erverver eller leier å anse som godkjent.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonene må særskilt hensynta at lokalene ligger integrert i et boligmiljø.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Styret kan vedta husordensregler for sameiet dersom styret finner det nødvendig. Sameiermøtet kan med simpelt flertall vedta endringer eller tillegg i husordensreglene. Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, reklameskilt, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan kun skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn at sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk, dvs. samleseksjon bolig S nr 1 2998/3609, næringsseksjon S nr 2 112/3609, næringsseksjon S nr 3 114/3609, næringsseksjon S nr 4 265/3609, næringsseksjon S nr 5 120/3609 så fremt ikke annet følger av nedenstående.

Der særlige grunnet taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn etter sameierbrøk:

a) Boligseksjonen (borettslaget) bærer alle kostnader til vedlikehold og utskifting av eget ventilasjonsanlegg, samt balkonger og terrasser.

b) Næringsseksjonene bærer alle kostnader til vedlikehold og utskifting av eget ventilajsonsanlegg. Kostnader til fjernvarme bæres av den enkelte næringsseksjon iht. egne målere.

c) Næringsseksjonene bærer særlige kostnader som følge av den særlige bruken av næringsseksjonene.

Den enkelte sameier betaler à konto-beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Sameiermøtet kan også vedta at det i tillegg til felleskostnadene betales avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Videre omfattes vedlikehold og utskiftning av vinduer og dører til seksjonene.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styre pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, som ikke faller inn under første ledd, er sameiets ansvar.

§ 9 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 STYRET

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret skal sørge for vedlikehold, forvaltning og drift av eiendommen.

Alle sameierne er medlemmer av styret. Styreleder velges særskilt for ett år. Alle typer seksjoner skal være representert i styret, dvs. både nærings- og boligseksjoner.

Styrets leder velges av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av stemmene er til stede. Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 SAMEIERMØTE (innkalling)

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes én gang i året innen utgangen av april måned.

Sameiermøtet innkalles av styret. Sammen med innkallingen som skal skje skriftlig og med minst åtte dager og høyst tjue dagers varsel, skal medfølge årsrapport med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett, samt saksliste for øvrig. Saker som sameierne ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møte avholdes.

§ 12 SAMEIERMØTE (saksbehandling)

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport og revisors beretning
2. Regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styrets leder
5. Valg av revisor
6. Øvrige saker

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Ved dennes forfall velges leder av sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje i henhold til § 11.

§ 13 SAMEIERMØTE (stemmeregler)

Alle beslutninger på sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte treffes med alminnelig flertall med mindre noe annet er bestemt.

Sameiermøtet kan vedta endringer av vedtekter. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring med mindre loven stiller strengere krav.

På sameiermøtet kreves 2/3 flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

Hver seksjon avgir stemme iht sameierbrøken.

Vedtak om salg eller bortfeste av deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant alle sameierne.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og møteleder og ett styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakten er gyldig.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 41.

§ 15 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter og fastsatte ordensregler.

§ 16 LOVREGULERING

Der intet annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER FOR
WESSEL STUDIO BORETTSLAG

Vedtatt av styret i Wessel Studio borettslag 27.05.08
Revidert 22.03.2010

1 Bruk av leiligheten

- Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden for seg selv og besøkende slik at det ikke fører til ulempe for de øvrige beboerne.

- Støy fra leilighetene må unngås, i særdeleshet mellom kl 2300 og 0700. Ved selskapelighet må det tas ekstra hensyn til naboer.

- Det er viktig å være klar over at tale, musikk m.m. høres svært godt når vinduer eller balkongdør står åpne eller når man oppholder seg på balkongen, derfor er det i disse tilfellene spesielt viktig å ta hensyn til naboene ved å holde et lavt støynivå.

- Om det settes opp markiser, skal disse ha den farge og utforming som styret har godkjent og informert om.

- Det er ikke lov å sette opp utvendige parabolantenner.

- Om det anskaffes blomsterkasser på balkongene, må de monteres slik at de ikke er til fare for andre eller til sjenanse for naboene.

- Kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Elektrisk grill anbefales på det sterkeste, men gassgrill kan godkjennes hvis sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt. Det vil si at gassbeholderen må oppbevares forskriftsmessig i stålskap. Den må ikke bli utsatt for oppvarming, da det kan føre til lekkasje og eksplosjonsfare. Det er heller ikke tillatt å lagre gassbeholdere i kjelleren. (Det er stor eksplosjonsfare forbundet ved bruk og oppbevaring av gassbeholdere og de strenge sikkerhetsreglene fra Norsk Brannvernforening må følges.)

- Balkongene må ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.

- Det skal ikke ligge dørmatter utenfor inngangsdørene til leilighetene.

- Det er montert leilighetsnummer over entrédørene. Hvis beboerne i tillegg ønsker å ha navn på døren, skal navneskiltet være selvklebende slik at dørbladet ikke beskadiges. Klistremerker, post-it-lapper o.l. godtas ikke.

2 Innvendige fellesarealer

- Utgangsdører og dører inn til kjeller skal alltid holdes låst.

- Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av beboer i leiligheten som skadeforvolderne knyttes til.

- Enhver er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige ved for eksempel å presse sammen pappavfall og legge det i containeren. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall, og også glass og metall til gjenvinning, kastes i returstasjonene. Den nærmeste finnes i Pilestredet Park.

- Oppganger, korridorer og fellesarealer i kjeller skal være fri for uvedkommende gjenstander. Dette er særskilt viktig med tanke på rømningsveier. Gjenstander som er for store til søppelcontainerne skal enten fraktes vekk av beboerne selv eller plasseres i søppelrommene for bortkjøring (ved vaktmester).

- Korridorene skal være fri for matter, søppelposer, sko o.l.

- Sykler skal ikke hensettes i vestibyle eller korridorer, og heller ikke fraktes i heisen eller oppover i etasjene. Sykler skal settes i sykkelrom i kjelleren (inngang fra Wessels gate), eller i portrom. Settes sykler i portrom, må en sørge for å ikke stenge for søppeltømming.

- Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde det ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates på fellesarealer.

- Det skal ikke benyttes andre postkasseskilt enn dem styret bestiller.

- Røyking er forbudt i fellesarealene.

3 Utvendige fellesarealer

- Alle beboere er ansvarlige for å holde ro og orden i det felles utomhusarealet (atriet), som Wessel Studio og Wessel Atrium deler ansvar og utgifter for.

- Enhver er ansvarlig for å rydde etter seg ved bruk av atriet og ta med seg eventuelt søppel.

- Det er svært god akustikk i atriet, derfor er det viktig å ta hensyn til dette og holde et lavt støynivå på tale og musikk.

- Lufting av hunder skal ikke skje i atriet.

4 Gyldighet

- Ved å bo i Wessel Studio, aksepterer beboerne dette reglementet. For øvrig gjelder vedtektene for borettslaget.

- Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for beboerne.

- Den enkelte beboer oppfordres til å sørge for at ordensreglene blir etterfulgt. Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar og vil også kunne få konsekvenser for boforholdet.



INNKALLING 2024

Wessel Studio borettslag

Onsdag 26.06.2024 kl. 18:00
Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag

Tid og sted: Onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding, dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamlingen og som oppsummerer de viktigste sakene.

Forslag til vedtak: Punktet tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2023-2024 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), samt øvrige forhold, i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar
på NOK 135.000.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på NOK 135.000. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024 og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

5. Andre saker

5.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamling. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud, og styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø, var opprinnelig på valg ved fjorårets generalformsaling (2023), men gitt at ingen nye kandidater stilte til valg, måtte begge bli sittende i sine verv. Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år på ordinær generalforsamling den 2. juni 2022 og er derfor på ordinært valg i år.

Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø, stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem, André Strand, stiller til gjenvalg som styremedlem.

Varamedlem, Christian Lindeland, stiller ikke til gjenvalg.

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud, har solgt sin andel i borettslaget i 2023. For å sikre kontinuitet mtp. utbedringsprosjektet har Andreas Prøven Bogsrud sagt seg villig til å eventuelt fortsette som en ekstern styreleder.

6.1 Valg av leder

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud er på valg.

Styret har ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styrelederververvet.

Andreas Prøven Bogsrud, har solgt sin andel i borettslaget i 2023. For å sikre kontinuitet mtp. utbedringsprosjektet har Andreas Prøven Bogsrud sagt seg villig til å fortsette som en ekstern styreleder. Dersom Andreas Prøven Bogsrud gjenvelges, vil det som ekstern styreleder være behov for en justert godtgjørelsesmodell. Det foreslås følgende modell:

- Fast honorar: NOK 45.000 per år
  - betales 50% på starten av hver periode og 50% etter avholdt generalforsamling
- Variabelt honorar: NOK 650 / time
  - betales månedlig etterskuddsvis basert på innleverte timelister
- Eventuelle utlegg dekkes etter regning. Eventuelle reisekostnader, e.g. kjøregodtgjørelse, dekkes iht. statens satser.
- Honorar notert over er ekskl. MVA dersom MVA skulle tilkomme.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gjenvalgte styreleder, Andreas Prøven Bogsrud - nå som ekstern styreleder. Generalforsamlingen godkjente foreslått godtgjørelse.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø og André Strand er på valg.

Linda Margrete Misfjord Walbø, stiller ikke til gjenvalg. André Strand, stiller til gjenvalg som styremedlem.

Styret har i forkant av innkalling ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styremedlemvervet.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Christian Lindeland er på valg. Christian Lindeland, stiller ikke til gjenvalg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	16 255 782	6 499 601
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 077 119	11 618 349
Tilbakefŋring av avskrivning	16 474	16 474
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-7 968 091	-895 951
Endringer i andre langsiktige poster	-146 113	-982 690
B. ¡ rets endring disponible midler	-7 020 611	9 756 181
C. Disponible midler	9 235 171	16 255 782
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	9 989 363	17 505 564
Kortsiktig gjeld	-754 192	-1 249 782
C. Disponible midler	9 235 171	16 255 782

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Wessel Studio borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 035 273	3 793 729	4 062 396	3 896 871
Sum leieinntekt		4 035 273	3 793 729	4 062 396	3 896 871
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	56 267	11 361 352	35 000	35 000
Sum annen inntekt		56 267	11 361 352	35 000	35 000
Sum inntekt		4 091 540	15 155 081	4 097 396	3 931 871
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 189	19 881	19 000	19 000
Styrehonorar	3	129 000	141 000	135 000	135 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	16 474	16 474	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		269 503	257 265	180 000	190 000
Kostnad eiendom/lokale	5	184 339	191 284	180 000	192 320
Kommunale avgifter/renovasjon		490 105	1 079 463	500 000	575 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	19 878	4 257	156 550	9 000
Reparasjon og vedlikehold	7	464 326	808 931	252 000	254 304
Revisjonshonorar		6 584	6 161	6 000	6 420
Forretningsførerhonorar		115 249	112 001	112 000	118 048
Andre honorar		247 624	720 557	51 000	156 000
Kontorkostnad		235	3 230	1 000	0
TV/bredb³ nd		169 824	138 707	141 000	163 488
Kontingent og gaver		17 400	17 400	17 400	17 400
Forsikring		153 089	122 330	134 000	147 000
Eiendomsskatt		0	6 269	0	0
Andre kostnader		4 859	3 646	10 000	9 000
Sum kostnad		2 306 677	3 648 855	1 894 950	1 991 980
Driftsresultat før IN		1 784 864	11 506 227	2 202 446	1 939 891
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		646 113	982 690	0	0
Driftsresultat etter IN		2 430 977	12 488 917	2 202 446	1 939 891
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		299 420	215 009	0	0
Rentekostnad		1 653 278	1 085 577	1 475 819	1 727 308
Netto finansposter		1 353 858	870 568	1 475 819	1 727 308
Årsresultat		1 077 119	11 618 349	726 627	212 583
Overført til/fra annen egenkapital		1 077 119	11 618 349	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 077 119	11 618 349	0	0

Balanse 2023 Wessel Studio borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	149 671 650	149 671 650
Andre driftsmidler	4	77 531	94 005
Sum anleggsmidler		149 749 181	149 765 655
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		31 913	49 447
Kundefordringer		13 108	3 221
Kostnader til avregning		844 488	853 275
Andre kortsiktige fordringer		56 267	111 352
Forskuddsbetalte kostnader		0	148 991
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		9 043 587	16 339 278
Sum omløpsmidler		9 989 363	17 505 564
SUM EIENDELER		159 738 543	167 271 218

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		290 000	290 000
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 018 729	26 941 610
Sum opptjent egenkapital		28 018 729	26 941 610
Sum egenkapital	8	28 308 729	27 231 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	31 546 854	39 514 945
Borettsinnskudd		42 247 650	42 247 650
IN nedbetalt fellesgjeld	9	56 881 119	57 027 232
Sum langsiktig gjeld		130 675 622	138 789 826
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 042	16 989
Leverandørgjeld		86 065	572 559
Skyldig off. myndigheter		52 449	0
Påløpne renter		9 940	8 700
A konto til avregning		399 972	399 972
Annen kortsiktig gjeld		204 724	251 561
Sum kortsiktig gjeld		754 192	1 249 782
Sum gjeld		131 429 814	140 039 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 738 543	167 271 218
Pantstillelser	10	130 675 622	138 789 826

Sted:_____ Dato:_____

Andreas Prøven Bogsrud	Andr¶ Strand	Linda Margrete Misfjord Walbø
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 761 612	1 695 612
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 504	138 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 670 104	1 066 608
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	465 054	893 005
Sum	4 035 273	3 793 729

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	56 267	11 361 352
Sum	56 267	11 361 352

Inntekt p³ konto 3990 gjelder fakturering av leie og strŋm for basestasjonsutstyr.

Note 3 - Lŋnnskostnaderogstyrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 189	19 881
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	129 000	141 000
Sum	147 189	160 881

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Lysstyring	Elektronisk L³ssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	149 671 650	95 000	152 110
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	149 671 650	95 000	152 110
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	87 610	81 970
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	149 671 650	7 390	70 140
¡ rets avskrivninger :	0	6 333	10 141
Anskaffelses³r :	2008	2010	2015
Antatt levetid i ³r :		15	15

Borettslaget best³r av 58 andeler og 4 nŊringsseksjoner.
Eiendommen er oppfŋrt p³ G.nr 208, B.nr 811 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 819,4 kvm.
Tomtens verdi er estimert til kr. 26 940 897.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring, polisenr 1441722.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	63 945	64 838
6340 Heisalarm	12 840	12 090
6361 Fast renhold	107 554	87 020
6364 Matteleie	0	20 919
6392 Containerleie/tŋmming	0	5 824
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	594
Sum	184 339	191 284

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	4 271	0
6540 Inventar	14 639	0
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	0	3 591
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	480	0
6552 Driftsmateriell	0	246
6583 IT-lisensavgift	488	420
Sum	19 878	4 257

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	294 992	33 933
6603 Vedlikehold elektro	0	243 862
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 180	0
6611 Vedlikehold heiser	120 506	59 074
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	13 313
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	27 583	49 906
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	0	9 500
6644 Fasade/balkonger	15 000	15 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 201
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	0	9 359
6650 P³kostning / Rehabilitering / Investering	5 065	281 907
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	61 875
Sum	464 326	808 931

Kostnad p³ konto 6602 gjelder i hovedsak rep og vedlikehold av varmeanlegg og radiatorer.
Kostnad p³ konto 6611 gjelder rep og ³rlig serviceavtale.
Kostnad p³ konto 6621 gjelder ventilasjonservice.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	290 000	0	290 000
Sum innskutt egenkapital	290 000	0	290 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	26 941 610	1 077 119	28 018 729
Sum opptjent egenkapital	26 941 610	1 077 119	28 018 729
Sum egenkapital	27 231 610	1 077 119	28 308 729

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken
Form³ l:	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	
L³ nenummer:	83987205175	83987205183	83987171858
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2021	2021	2017
Rentesats:	4.35 %	4.35 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende	Flytende	
Beregnet innfridd:	14.04.2023	14.04.2023	30.09.2058
Opprinnelig l³ nebelnp:	3 000 000	4 500 000	38 865 519
L³ nesaldo 01.01:	2 896 550	4 206 153	32 412 242
Avdrag i perioden:	2 896 550	4 206 153	865 388
L³ nesaldo 31.12:	0	0	31 546 854
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	0	29 972 302
Andelssaldo 01.01:	0	0	57 027 232
Innbetalt IN i perioden:	0	0	500 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	646 113
Andelssaldo 31.12:	0	0	56 881 119
Sum pantegjeld for l³ n:	0	0	88 427 972

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987171858	2	1 751 701	3 503 402
	1	1 736 061	1 736 061
	2	1 641 396	3 282 792
	1	1 619 171	1 619 171
	1	1 604 354	1 604 354
	1	1 483 348	1 483 348
	2	1 452 068	2 904 136
	1	1 426 283	1 426 283
	1	1 419 964	1 419 964
	1	1 323 654	1 323 654
	1	1 199 355	1 199 355
	1	1 121 978	1 121 978
	1	1 104 691	1 104 691
	1	1 075 370	1 075 370
	1	1 055 113	1 055 113
	1	1 035 984	1 035 984
	1	781 186	781 186
	1	769 628	769 628
	1	669 352	669 352
	1	544 888	544 888
	1	533 150	533 150
	1	390 046	390 046
	1	367 133	367 133
	1	208 745	208 745

Langsiktig gjeld

1	173 060	173 060
1	84 347	84 347
1	71 723	71 723
1	55 790	55 790
1	2 144	2 144

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	88 427 972
Innskuddskapital	42 247 650
Boligselskapets pantesikrede gjeld	130 675 622
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	149 671 650

Borettslagets bokfrte gjeld er ikke sikret ved pant. Borettslagets eiendom stilles som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Wessel Studio borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Wessel Studio borettslag

Styreleder	Andreas Prøven Bogsrud (sign.)	16.06.2024
Styremedlem	Linda Margrete Misfjord Walbø (sign.)	16.06.2024
Styremedlem	André Strand (sign.)	12.06.2024

Årsmelding 2023 - Wessel Studio borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland
Varamedlem, Ida Margrete Lien Samuelsen

Styret i Wessel Studio borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Wessel Studio borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Wessel Studio borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 991700668
Wessel Studio borettslag består av 58 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Wessel Studio borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441722. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

#=ForvaltningsklientNavn# Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tim Midtbø Sundal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding, dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamlingen og som oppsummerer de viktigste sakene.

Vedtak:
Punktet tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2023-2024 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), samt øvrige forhold, i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar
på NOK 135.000.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 135.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamling. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Vedtak:
Generalforsamlingen tok saken til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud er på valg.

Styret har ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styreledervervet.

Andreas Prøven Bogsrud, har solgt sin andel i borettslaget i 2023. For å sikre kontinuitet mtp. utbedringsprosjektet har Andreas Prøven Bogsrud sagt seg villig til å fortsette som

en ekstern styreleder. Dersom Andreas Prøven Bogsrud gjenvelges, vil det som ekstern styreleder være behov for en justert godtgjørelsesmodell. Det foreslås følgende modell:

- Fast honorar: NOK 45.000 per år
  - betales 50% på starten av hver periode og 50% etter avholdt generalforsamling
- Variabelt honorar: NOK 650 / time
  - betales månedlig etterskuddsvis basert på innleverte timelister
- Eventuelle utlegg dekkes etter regning. Eventuelle reisekostnader, e.g. kjøregodtgjørelse, dekkes iht. statens satser.
- Honorar notert over er ekskl. MVA dersom MVA skulle tilkomme.

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Prøven Bogsrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø og André Strand er på valg.

Linda Margrete Misfjord Walbø, stiller ikke til gjenvalg. André Strand, stiller til gjenvalg som styremedlem.

Styret har i forkant av innkalling ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styremedlemvervet.

Vedtak:

Valgt ble: André Strand for 2 år.

Valgt ble: Sverre Rynning-Tønnesen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Christian Lindeland er på valg. Christian Lindeland, stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Tim Midtbø Sundal for 1 år.

Møteleder, Kong Van Truong /s/

Protokollvitne, Tim Midtbø Sundal /s/

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag

Tid og sted: Onsdag 28.06.2023 kl. 17:00 - Usbl , arbeidersamfunnets plass 1, Rom 711

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Ny avtale om kollektivt fiberbredbånd (36 mnd)
- 5.2 Orientering rundt utbedring av fasade og tak (orientering)

6 Valg av styre

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlem
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang og belastning tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2022-2023 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar på NOK 129 000 (2021-2022: NOK 121 000).

Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på NOK 129 000. Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

5. Andre saker

5.1 Ny avtale om kollektivt fiberbredbånd (36 mnd)

Borettslaget tegnet i 2017 en 5 års avtale med GlobalConnect (tidl. HomeNet) for leveranse av 1000/1000 fiberbredbånd til borettslaget til NOK 199/mnd per andel og ingen KPI-justering i avtaleperioden. Etter utløpet av avtaleperioden høsten 2022 har avtalen rullet videre på løpende basis og det har blitt forhandlet med GlobalConnect om vilkår fremover. For å sikre borettslagets interesser og at vi til enhver tid har de beste prisene i markedet, valgte styret å konkurranseutsette bredbåndsleveransen. Det ble innhentet tilbud fra Telia, Telenor, OBOS OpenNet og GlobalConnect.

OBOS OpenNet leverte opprinnelig det beste tilbudet, men et bytte til OBOS OpenNet vil kreve noe større inngrep hva gjelder ny kabeltrekking etc. Leverandørene ble derfor satt opp mot hverandre og GlobalConnect gikk til slutt med på å matche

tilbudet fra OBOS OpenNet. Det innebærer at dagens infrastruktur i all vesentlighet gjenbrukes.

Vilkårene for ny 36 måneders avtale er som følger:

- Avtaleperiode: 36 måneder
- Fiberbredbånd: 1000/1000
- Pris: NOK 179/mnd per andel
- Prisjustering: Ingen KPI-justering i avtaleperioden
- Oppgradering i alle andeler: Bytte av hjemmesentral + én stk Wi-Fi 6 router (Installasjon i oktober, ved avtaleinngåelse i juli.)

Avtalen innebærer en kostnadsreduksjon fra tidligere avtale og pris utenfor avtaleperiode. Gitt avtalens størrelse og lengde, ønsker styret at avtalen godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen besluttet å inngå ny 36 måneders avtale med GlobalConnect om leveranse av fiberbredbånd, og generalforsamlingen gir styret fullmakt til å signere avtalen på vegne av borettslaget.

5.2 Orientering rundt utbedring av fasade og tak (orientering)

Det vises til informasjonsmail fra styret ifm. utsending av innkalling. Dette sakspunktet åpner for videre orientering, samt eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering.

6. Valg av styre

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland

Følgende styreposisjoner ble valgt for 2 år på ordinær generalforsamling den 5. august 2021 og er følgelig på valg i år:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø

Styreleder Andreas Prøven Bogsrud er i prosess med salg av sin andel etter kjøp av ny bolig. Andreas Prøven Bogsrud stiller derfor ikke på gjenvalg.

Styremedlem Linda Margrete Misfjord Walbø stiller til gjenvalg.

Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år på ordinær generalforsamling den 2. juni 2022 og er derfor i
ikke på valg i år.

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	6 499 601	-117 122
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	11 618 349	934 933
Tilbakefŋring av avskrivning	16 474	16 474
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-895 951	4 558 092
Endringer i andre langsiktige poster	-982 690	1 107 224
B. ¡ rets endring disponible midler	9 756 181	6 616 722
C. Disponible midler	16 255 782	6 499 601
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	3 221	145 816
Restansekonto	49 447	22 068
Mellomregning finansieringsforetak	0	9 503
Andre kortsiktige fordringer	111 352	0
M³ leravregning	853 275	833 238
Forskuddsbetalte forsikr.premie	148 991	118 774
Andre forskuddsbet. kostnader	0	58 778
Bank IN betalinger	0	218
Driftskonto	16 339 278	6 108 360
Bankinnskudd skattetrekk	0	50 916
Leverandŋrer	-572 559	-180 059
Skattetrekk ansatte	0	-50 916
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	-16 638
P³ lŋpne renter langsiktig gjeld	-8 700	-4 096
Andre p³ lŋpte kostnader	-211 229	0
Mellomregning finansieringsforetak	-15 559	0
IN konto betalinger	0	-218
P³ lŋpte energikostnader	-24 774	-196 014
M³ leravregning	-399 972	-399 972
Forskudd / overdekning	-16 989	-157
Disponible midler	16 255 782	6 499 601

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Wessel Studio borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 793 729	3 065 845	3 555 577	4 062 396
Sum leieinntekt		3 793 729	3 065 845	3 555 577	4 062 396
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	11 361 352	218 091	35 000	35 000
Sum annen inntekt		11 361 352	218 091	35 000	35 000
Sum inntekt		15 155 081	3 283 935	3 590 577	4 097 396
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 881	16 638	19 000	19 000
Styrehonorar	3	141 000	118 000	135 000	135 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	16 474	16 474	17 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	257 265	229 973	150 000	180 000
Kostnad eiendom/lokale	6	191 284	188 229	170 000	180 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 079 463	181 575	183 000	500 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 257	4 607	156 550	156 550
Reparasjon og vedlikehold	9	808 931	201 571	249 000	252 000
Revisjonshonorar		6 161	5 970	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		112 001	110 155	112 000	112 000
Andre honorar	10	720 557	1 496 261	251 000	51 000
Kontorkostnad		3 230	0	1 000	1 000
TV/bredb³ nd		138 707	138 852	141 000	141 000
Kontingent og gaver		17 400	17 400	17 400	17 400
Forsikring		122 330	116 343	122 000	134 000
Eiendomsskatt		6 269	0	0	0
Andre kostnader	11	3 646	3 083	10 000	10 000
Sum kostnad		3 648 855	2 845 131	1 739 950	1 894 950
Driftsresultat før IN		11 506 227	438 805	1 850 627	2 202 446
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		982 690	1 115 108	0	0
Driftsresultat etter IN		12 488 917	1 553 912	1 850 627	2 202 446
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		215 009	3 081	0	0
Rentekostnad		1 085 577	622 061	719 000	1 475 819
Netto finansposter		870 568	618 979	719 000	1 475 819
Årsresultat		11 618 349	934 933	1 131 627	726 627
Overført til/fra annen egenkapital		11 618 349	934 933	0	0
SUM OVERFØRINGER		11 618 349	934 933	0	0

Balanse 2022 Wessel Studio borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	149 671 650	149 671 650
Andre driftsmidler	4	94 005	110 478
Sum anleggsmidler		149 765 655	149 782 128
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	15	853 275	833 238
Fordringer			
Restanse felleskostnader		49 447	22 068
Kundefordringer		3 221	145 816
Andre kortsiktige fordringer	12	111 352	9 503
Forskuddsbetalte kostnader		148 991	177 552
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		16 339 278	6 159 494
Sum omløpsmidler		17 505 564	7 347 670
SUM EIENDELER		167 271 218	157 129 798

Balanse 2022 Wessel Studio borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		290 000	290 000
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 941 610	15 323 261
Sum opptjent egenkapital		26 941 610	15 323 261
Sum egenkapital	13	27 231 610	15 613 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	39 514 945	40 410 896
Borettsinnskudd		42 247 650	42 247 650
IN nedbetalt fellesgjeld	14	57 027 232	58 009 922
Sum langsiktig gjeld		138 789 826	140 668 468
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 989	157
Leverandørgjeld		572 559	180 059
Skyldig off. myndigheter		0	67 554
Påløpne renter		8 700	4 096
Kostnader til avregning	15	399 972	399 972
Annen kortsiktig gjeld	16	251 561	196 232
Sum kortsiktig gjeld		1 249 782	848 070
Sum gjeld		140 039 608	141 516 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 271 218	157 129 798
Pantstillelser	17	138 789 826	140 668 468

Sted:_____ Dato:_____

Andreas Prøven Bogsrud
Styreleder

Andr¶ Strand
Styremedlem

Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 695 612	1 695 612
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 504	138 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 066 608	568 014
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	893 005	663 715
Sum	3 793 729	3 065 845

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	11 361 352	218 091
Sum	11 361 352	218 091

Inntekt p³ konto 3990 gjelder i hovedsak erstatning ved inng³tt forliksavtale, samt fakturering av leie og strøm for basestasjonsutstyr.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	19 881	35 673
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-19 035
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	141 000	253 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-135 000
Sum	160 881	134 638

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Lysstyring	Elektronisk L³ssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	149 671 650	95 000	152 110
¡rets tilgang :	0	0	0
¡rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	149 671 650	95 000	152 110
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	81 277	71 829
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	149 671 650	13 723	80 281
¡rets avskrivninger :	0	6 333	10 141
Anskaffelses³r :	2008	2010	2015
Antatt levetid i ³r :		15	15

Borettslaget best³r av 58 andeler og 4 nØringsseksjoner.
Eiendommen er oppført p³ G.nr 208, B.nr 811 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 819,4 kvm.
Tomtens verdi er estimert til kr. 26 940 897.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring, polisenr 1441722.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	257 265	229 973
Sum	257 265	229 973

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	64 838	61 570
6340 Heisalarm	12 090	6 900
6360 Annet renhold	0	31 109
6361 Fast renhold	87 020	68 325
6364 Matteleie	20 919	20 325
6392 Containerleie/tømming	5 824	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	594	0
Sum	191 284	188 229

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 079 463	181 575
Sum	1 079 463	181 575

De ekstra høye kostnadene i 2022 skyldes etterfakturering av avgifter for 2019 - 2021, som utgjør ca. kr 636.000.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 591	2 678
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 230
6552 Driftsmateriell	246	279
6581 Programvare	0	420
6583 IT-lisensavgift	420	0
Sum	4 257	4 607

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	33 933	14 196
6603 Vedlikehold elektro	243 862	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	2 813
6611 Vedlikehold heiser	59 074	67 174
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	0	1 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 313	19 483
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	49 906	30 304
6630 Egenandel forsikring	30 000	0
6641 Malerarbeider	9 500	54 951
6644 Fasade/balkonger	15 000	15 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 201	370
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	9 359	20 888
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	281 907	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	61 875	147 965
6692 Oppgjŋr sameieregnskap	0	-172 572
Sum	808 931	201 571

Kostnad p³ konto 6602 gjelder rep og bytte av ventiler og stoppekran.
Kostnad p³ konto 6603 gjelder i hovedsak utskiftning av defekt belysning.
Kostnad p³ konto 6611 gjelder rep og ³ rlig serviceavtale.
Kostnad p³ konto 6621 gjelder ventilasjonservice.
Kostnad p³ konto 6650 gjelder oppm³ ling og sikring av fasade.
Kostnad p³ konto 6690 gjelder m³ linger og undersŋkelser.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer	49 616	29 337
6720 Juridisk honorar	412 680	1 381 687
6730 Teknisk honorar	258 261	85 238
Sum	720 557	1 496 261

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtaler inng³ tt med Usbl som IN-avtale, bruksoverlating, godkjenning nye andelseiere og m³ lingsbaserte tjenester.
Konto 6720 gjelder juridisk bistand vedrŋrende entrepriserett.
Konto 6730 gjelder i hovedsak skisseprosjekt.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Mŋter, div. styret	1 200	0
7770 Betalingskostnader	1 072	1 233
7771 Andre gebyrer	0	1 079
7772 Omkostninger inkasso	143	0
7773 Omkostninger innkreving	1 047	770
7795 Husleietap	184	1
Sum	3 646	3 083

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	9 503
1570 Andre kortsiktige fordringer	111 352	0
Sum	111 352	9 503

Konto 1570 gjelder etterfakturering av leie og strŋm for basestasjonsutstyr, fakturert i 2023.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	290 000	0	290 000
Sum innskutt egenkapital	290 000	0	290 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	15 323 261	11 618 349	26 941 610
Sum opptjent egenkapital	15 323 261	11 618 349	26 941 610
Sum egenkapital	15 613 261	11 618 349	27 231 610

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken
Form³ l:	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	
L³ nenummer:	83987205175	83987205183	83987171858
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2021	2021	2017
Rentesats:	4.10 %	4.10 %	4.00 %
Betingelser:	Flytende	Flytende	
Beregnet innfridd:	31.10.2046	31.10.2036	30.09.2058
Opprinnelig l³ nebelŋp:	3 000 000	4 500 000	38 865 519
L³ nesaldo 01.01:	2 983 988	4 456 140	32 970 768
Avdrag i perioden:	87 438	249 987	558 526
L³ nesaldo 31.12:	2 896 550	4 206 153	32 412 242
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 508 869	2 966 623	30 249 212
Andelssaldo 01.01:	0	0	58 009 922
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	982 690
Andelssaldo 31.12:	0	0	57 027 232
Sum pantegjeld for l³ n:	2 896 550	4 206 153	89 439 473

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987171858	2	1 771 738	3 543 476
	1	1 755 919	1 755 919
	2	1 660 172	3 320 344
	1	1 637 692	1 637 692
	1	1 622 706	1 622 706
	1	1 592 204	1 592 204
	1	1 500 316	1 500 316
	2	1 468 678	2 937 356
	1	1 442 598	1 442 598
	1	1 436 207	1 436 207
	1	1 338 795	1 338 795
	1	1 213 074	1 213 074
	1	1 134 812	1 134 812
	1	1 117 327	1 117 327
	1	1 067 182	1 067 182
	1	1 047 834	1 047 834
	1	790 122	790 122
	1	778 432	778 432
	1	677 008	677 008
	1	551 121	551 121
	1	539 249	539 249
	1	394 507	394 507
	1	371 333	371 333

Langsiktig gjeld

	1	211 133	211 133
	1	175 040	175 040
	1	85 312	85 312
	1	72 543	72 543
	1	56 428	56 428
	1	2 169	2 169
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987205175	4	72 922	291 688
	1	53 604	53 604
	5	53 274	266 370
	9	52 914	476 226
	4	52 584	210 336
	8	52 224	417 792
	1	51 534	51 534
	4	50 155	200 620
	1	48 775	48 775
	1	48 445	48 445
	1	47 395	47 395
	1	46 705	46 705
	4	46 015	184 060
	4	41 546	166 184
	1	40 496	40 496
	4	39 806	159 224
	4	38 426	153 704
	1	33 266	33 266
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987205183	4	105 892	423 568
	1	77 840	77 840
	5	77 361	386 805
	9	76 838	691 542
	4	76 359	305 436
	8	75 836	606 688
	1	74 835	74 835
	4	72 831	291 324
	1	70 827	70 827
	1	70 348	70 348
	1	68 823	68 823
	1	67 822	67 822
	4	66 820	267 280
	4	60 329	241 316
	1	58 805	58 805
	4	57 803	231 212
	4	55 799	223 196
	1	48 307	48 307

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 15 - Kostnader til avregning

	2022
A konto innbetalt strŋm	- 399 972,00
Kostnader fjernvarme	823 011,80
Kostnader Ista	30 262,75
Belŋp til avregning	453 302,55

Sum gjelder avregningsbelŋp fjernvarme for 2022, avregnes i 2023.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P³ lŋpte energikostnader	24 774	196 014
2980 Andre p³ lŋpte kostnader	211 229	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	15 559	0
2997 IN konto betalinger	0	218
Sum	251 561	196 232

Konto 2980 gjelder periodisering av fakturaer mottatt i desember 2022 - januar 2023.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2022
Bokfŋrt langsiktig gjeld	96 542 176
Innskuddskapital	42 247 650
Boligselskapets pantesikrede gjeld	138 789 826
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	149 671 650

Borettslagets bokfŋrte gjeld er ikke sikret ved pant. Borettslagets eiendom stilles som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Wessel Studio borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Wessel Studio borettslag

Styreleder	Andreas Prøven Bogsrud (sign.)	14.06.2023
Styremedlem	Linda Margrete Misfjord Walbø (sign.)	11.05.2023
Styremedlem	André Strand (sign.)	14.06.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Wessel Studio Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Wessel Studio Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 15. juni 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Wessel Studio borettslag

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Styret har ikke utarbeidet årsmelding, men det vises til informasjonsmail fra styret ifm. utsending av innkalling og som oppsummerer styrets arbeid og de viktigste sakene.»

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland
Varamedlem, Ida Margrete Lien Samuelsen

Styret i Wessel Studio borettslag består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Wessel Studio borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Wessel Studio borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 991700668
Wessel Studio borettslag består av 58 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Wessel Studio borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441722. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Wessel Studio borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag onsdag 28.06.2023 kl. 17:00 - Usbl , arbeidersamfunnets plass 1, Rom 711 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ David M. Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ David M. Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Prøven Bogsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:5
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt:7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang og belastning tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2022-2023 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar på NOK 129 000 (2021-2022: NOK 121 000).

Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 129 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ny avtale om kollektivt fiberbredbånd (36 mnd)

Borettslaget tegnet i 2017 en 5 års avtale med GlobalConnect (tidl. HomeNet) for leveranse av 1000/1000 fiberbredbånd til borettslaget til NOK 199/mnd per andel og ingen KPI-justering i avtaleperioden. Etter utløpet av avtaleperioden høsten 2022 har avtalen rullet videre på løpende basis og det har blitt forhandlet med GlobalConnect om vilkår fremover. For å sikre borettslagets interesser og at vi til enhver tid har de beste prisene i markedet, valgte styret å konkurranseutsette bredbåndsleveransen. Det ble innhentet tilbud fra Telia, Telenor, OBOS OpenNet og GlobalConnect.

OBOS OpenNet leverte opprinnelig det beste tilbudet, men et bytte til OBOS OpenNet vil kreve noe større inngrep hva gjelder ny kabeltrekking etc. Leverandørene ble derfor satt opp mot hverandre og GlobalConnect gikk til slutt med på å matche tilbudet fra OBOS OpenNet. Det innebærer at dagens infrastruktur i all vesentlighet gjenbrukes.

Vilkårene for ny 36 måneders avtale er som følger:

- Avtaleperiode: 36 måneder
- Fiberbredbånd: 1000/1000
- Pris: NOK 179/mnd per andel
- Prisjustering: Ingen KPI-justering i avtaleperioden
- Oppgradering i alle andeler: Bytte av hjemmesentral + én stk Wi-Fi 6 router (Installasjon i oktober, ved avtaleinngåelse i juli.)

Avtalen innebærer en kostnadsreduksjon fra tidligere avtale og pris utenfor avtaleperiode. Gitt avtalens størrelse og lengde, ønsker styret at avtalen godkjennes av

generalforsamlingen.

Vedtak:
Generalforsamlingen besluttet å inngå ny 36 måneders avtale med GlobalConnect om leveranse av fiberbredbånd, og generalforsamlingen gir styret fullmakt til å signere avtalen på vegne av borettslaget.

5.2 Orientering rundt utbedring av fasade og tak (orientering)
Det vises til informasjonsmail fra styret ifm. utsending av innkalling. Dette sakspunktet åpner for videre orientering, samt eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Vedtak:
Generalforsamlingen tok saken til orientering.

6. Valg av styre

6.1 Valg av styreleder
Ingen stilte kandidatur som styreleder

Vedtak:
Ingen ble valgt

6.2 Valg av styremedlem
Ingen kandidater meldte kandidatur

Vedtak:
Ingen kandidat som styremedlem ble valgt inn

6.3 Valg av varamedlemmer til styret
Ikke på valg

Vedtak:
Ikke på valg

Ingen kandidater ble valgt inn for ny periode.

Styret kaller inn til ekstraordinært generalforsamling på senere tidspunkt for valg av styreleder og styremedlem

Protokoll for Wessel Studio borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	David Mathias Fredriksen (sign.)	29.06.2023
Sekretær	David Mathias Fredriksen (sign.)	29.06.2023
Protokollvitne	Andreas Prøven Bogsrud (sign.)	04.07.2023

A N M E L D E L S E .

N.D. 976/39

1 skrivelse
11 bl. tegninger

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Forretningsgård

på matr.-nr. 8 Wessels gate

Innlevert 12. juni 1939 Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13. juni 1939

Oppmålingschefen
mott. 14. JUN. 1939

Sendes hr. reguleringssjefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 2. På gr.nr. 8 Wessels gate hviler i henhold til opgave av 24/11-1922, tgl 10/11-1923 en refusjon for grunnutbrevelse på kr. 7116,25. Beløpet forfaller ved nybygg.

Oslo 14/6-1939

Reg. chefen jr. nr.
mott. 16. JUN. 1939

E. Lund

Grunnutbrevelsen er betalt og avlest 19/4 1940.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

A.L. Høyer AS
Hammersborg torg 3
0179 OSLO
firmapost@alhoyer.no

Dato: 18 DES. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608936-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 8	Eiendom:	208/811/0/0
Tiltakshaver:	Wessel Studio AS c/o USBL v/Asle Strøm	Adresse:	Pb 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	A.L. Høyer AS	Adresse:	Hammersborg torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - WESSELS GATE 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

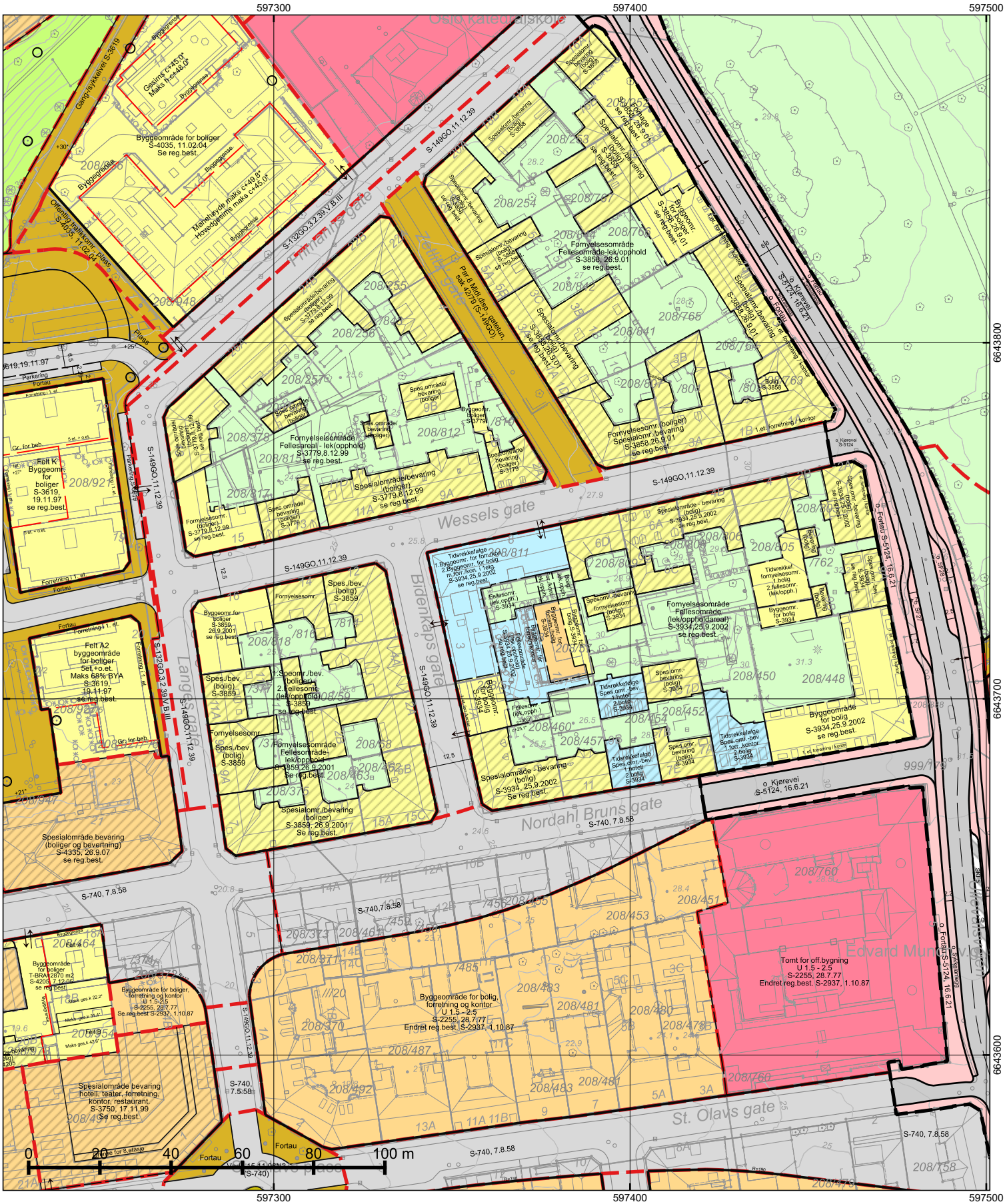
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver


597300
597400
597500
6643800
6643700
6643600
Wessels gate
Nordahl Bruns gate
St. Olavs gate
Edvard Munchs vei
Pilestredet
Parsellgata
Bidenkaps gate
Langes gate
Fredrik Stangs gate
Gangsykkelvei S-3619
Byggegrense
Gesimshøyde maks 45.0°
Maks h c+48.0°
Byggeområde for boliger S-4035, 11.02.04 Se reg.best.
Offentlig trafikkområde - plass S-4035, 11.02.04
Byggegrense
Maks gesimshøyde c+45.0°
Maks mønehøyde c+49.6°
S-132GO312.39V.B III
S-149GO,11.12.39
Par.8 Midl.disp.-gateareal, sak 42/79 (S-149GO)
Felt K Byggeområde for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt A2 byggeområde for boliger Sat. +o.et. Maks 68% BYA S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Spesialområde bevaring (boliger og bevertning) S-4335, 26.9.07 se reg.best.
Byggeområde for boliger T-BRA 2870 m2 S-4205, 7.12.05 se reg.best.
Byggeområde for boliger, forretning og kontor U 1.5=2.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best S-2937, 1.10.87
Felt B Spesialområde bevaring hotell, teater, forretning, kontor, restaurant. S-3750, 17.11.99 Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1.5=2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for off.bygning U 1.5 - 2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Formelsesområde Fellesområde-lek/opphold S-3858, 26.9.01 se reg.best.
Spesialområde/bevaring (boliger) S-3779
Formelsesområde Fellesareal - lek(opphold) S-3779,8.12.99 se reg.best.
Spesialområde/bevaring (boliger) S-3779,8.12.99 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Fellesområde-lek/opphold S-3934
Byggeområde for bolig S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Spes./bev. (bolig) S-3859
Spesialområde/bevaring (boliger) S-3859, 26.9.2001 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934, 25.9.2002 Se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Tidsrekkefølge 1 Byggeområde for bolig S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Tidsrekkefølge Spes.område/bevaring (bolig) S-3934

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

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

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

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

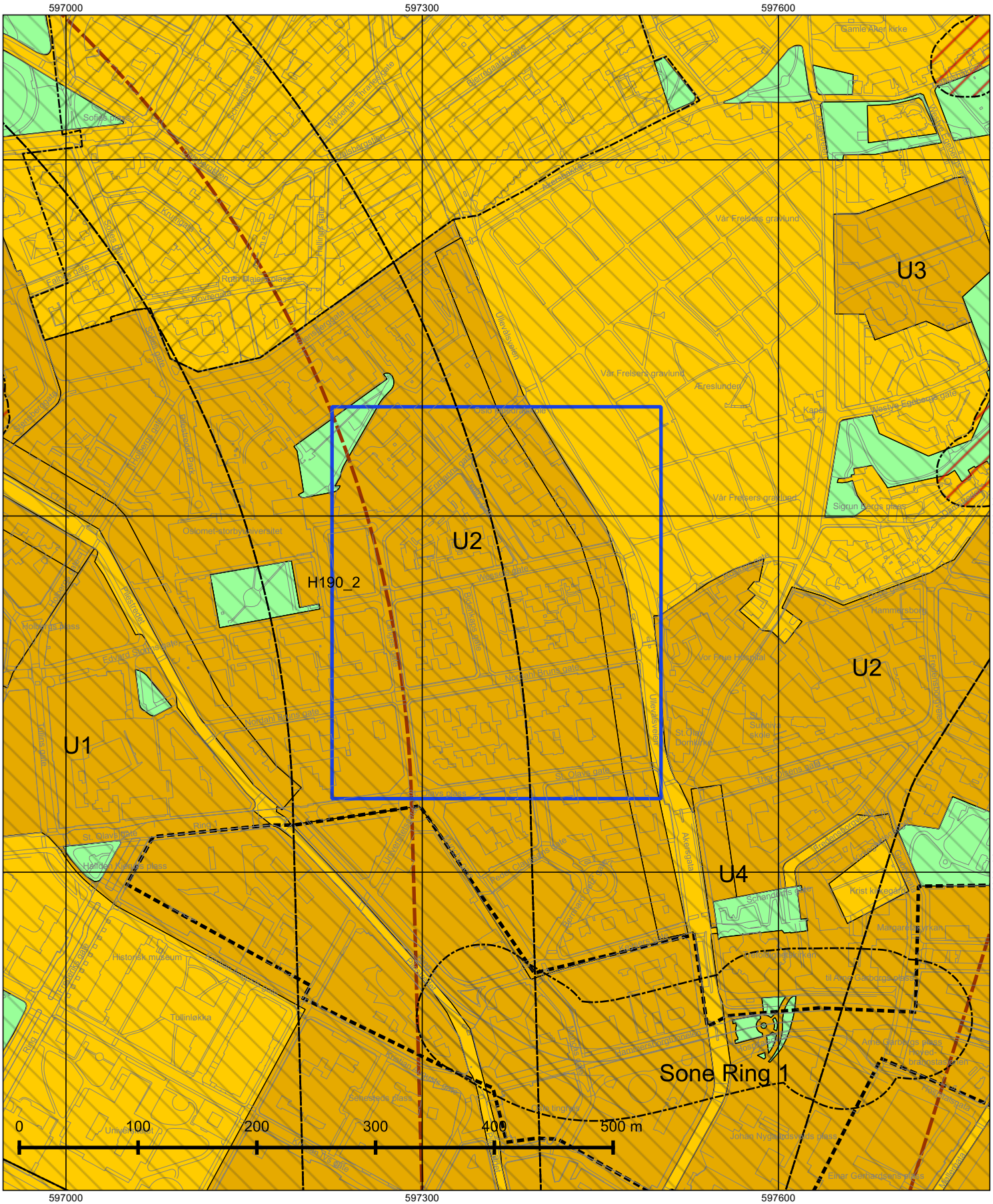
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 133542/ 86496826
Adresse: WESSELS GATE 8
Gnr/Bnr: 208/811

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Kommentar:

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: 21.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133542/86496826
Deres ref.: 15861/

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Aasen
WESSELS GATE 8

Dato: 21.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496826
8003846

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 811

Vi viser til bestilling av 20240821 for WESSELS GATE 8.

GNR. 208 BNR. 811

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1860.

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

819 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

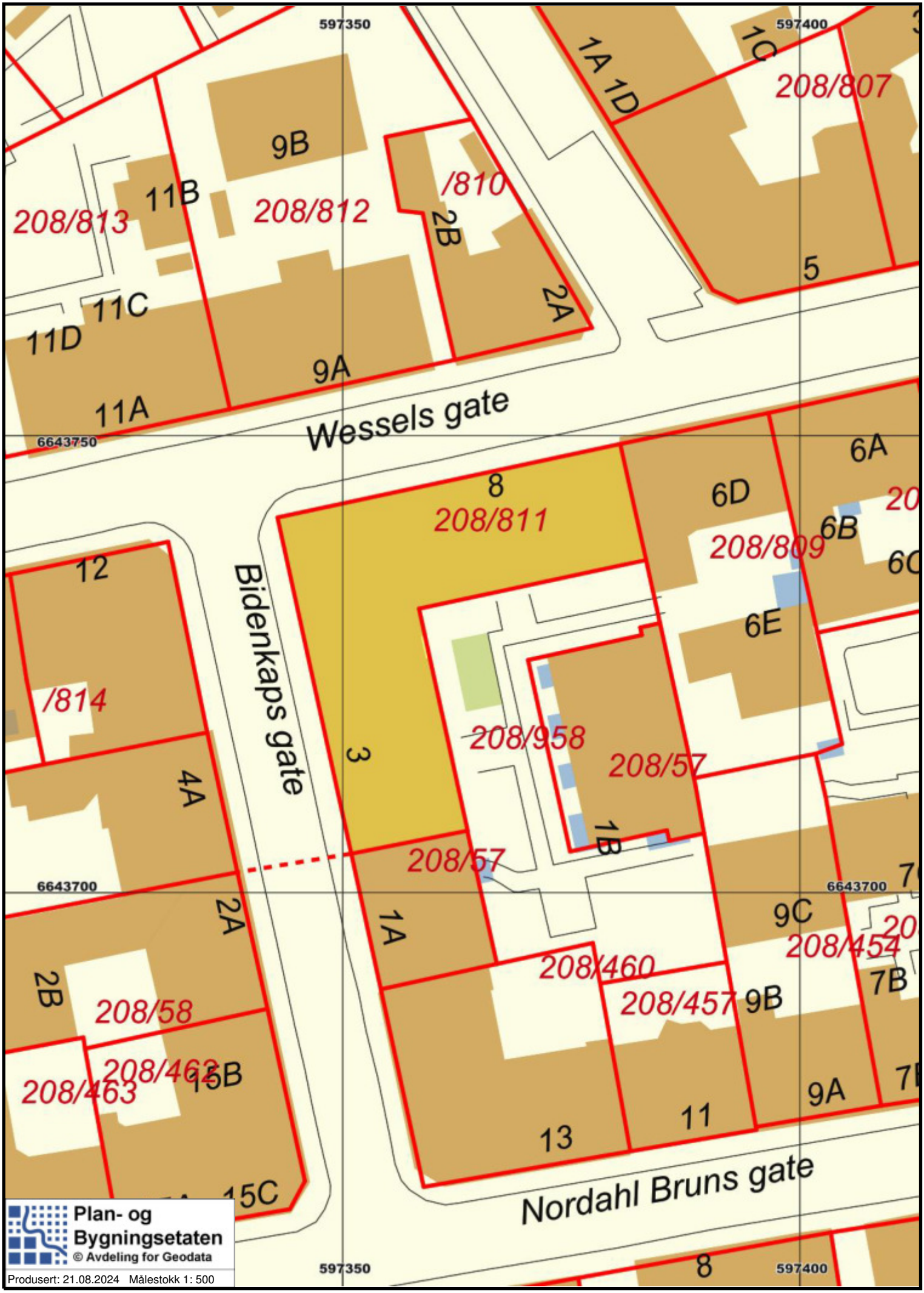
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597350
597400
1A
1D
1C
208/807
9B
208/813
11B
208/812
/810
2B
2A
5
11C
11D
9A
11A
Wessels gate
6643750
6A
8
208/811
6D
6B
208/809
12
Bidenkaps gate
6E
/814
208/958
208/57
3
4A
1B
208/57
6643700
6643700
2A
1A
9C
208/454
208/460
2B
208/58
208/457
9B
7B
208/463
208/463
15B
9A
13
11
15C
Nordahl Bruns gate
597350
8
597400
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.08.2024 Målestokk 1: 500

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Wessels gate 8
Andelsnr. 501 Orgnr. 991700668 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0396

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater