PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

WESSELS GATE 1B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter

Seksjonering

Saksdokumenter (uattestert)

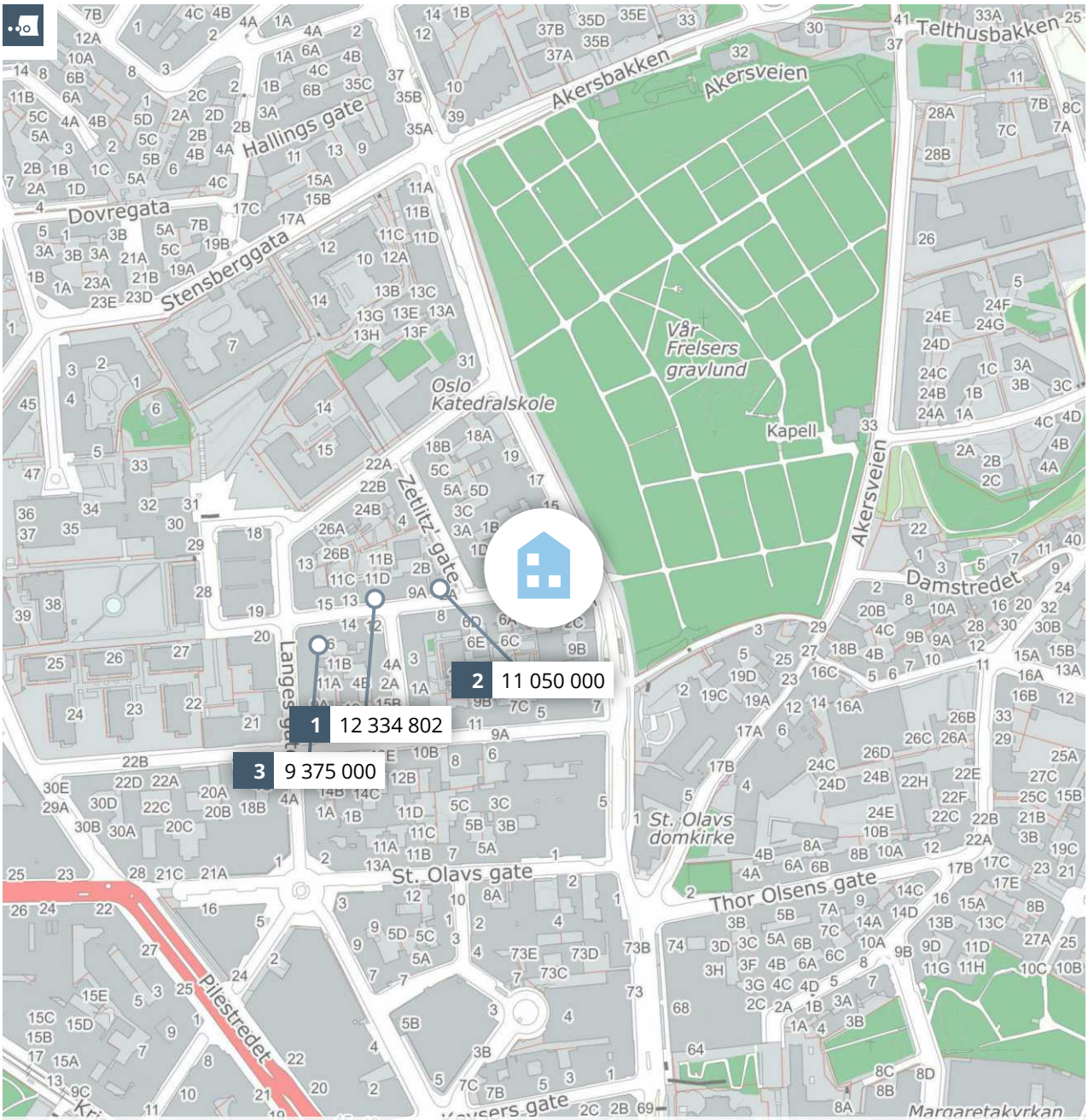
Bygningsanmeldelse (attestert)

Ferdigattest og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

WESSELS GATE 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 18.05.2026

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: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wessels gate 1 B, 0165 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1891

GNR 208 BNR 802 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 13

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	49 618
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1891

Fellesutgifter	10 885
Formue	13 285
Soverom	2
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Wessels gate 11 A				20.08.2024	11 000 000	**12 100 000**	234 802	12 334 802	**106 335**
	116 m²	1880	2. etg	3 sov						
2	Zetlitz' gate 2 A				02.09.2025	9 950 000	**11 050 000**	0	11 050 000	**107 282**
	103 m²	1892	2. etg	3 sov						
3	Wessels gate 16				09.04.2026	9 500 000	**9 375 000**	0	9 375 000	**123 355**
	76 m²	1997	2. etg	2 sov						

Innholdsrik selveierleilighet over to plan med meget sentral beliggenhet på Meyerløkka, ved St. Hanshaugen og Pilestredet Park. Leiligheten har et bruksareal på 131 kvm og består av entré/stue i 1. etasje, samt stue, kjøkken, soverom, bad, gang/trapperom og tre boder i kjeller.

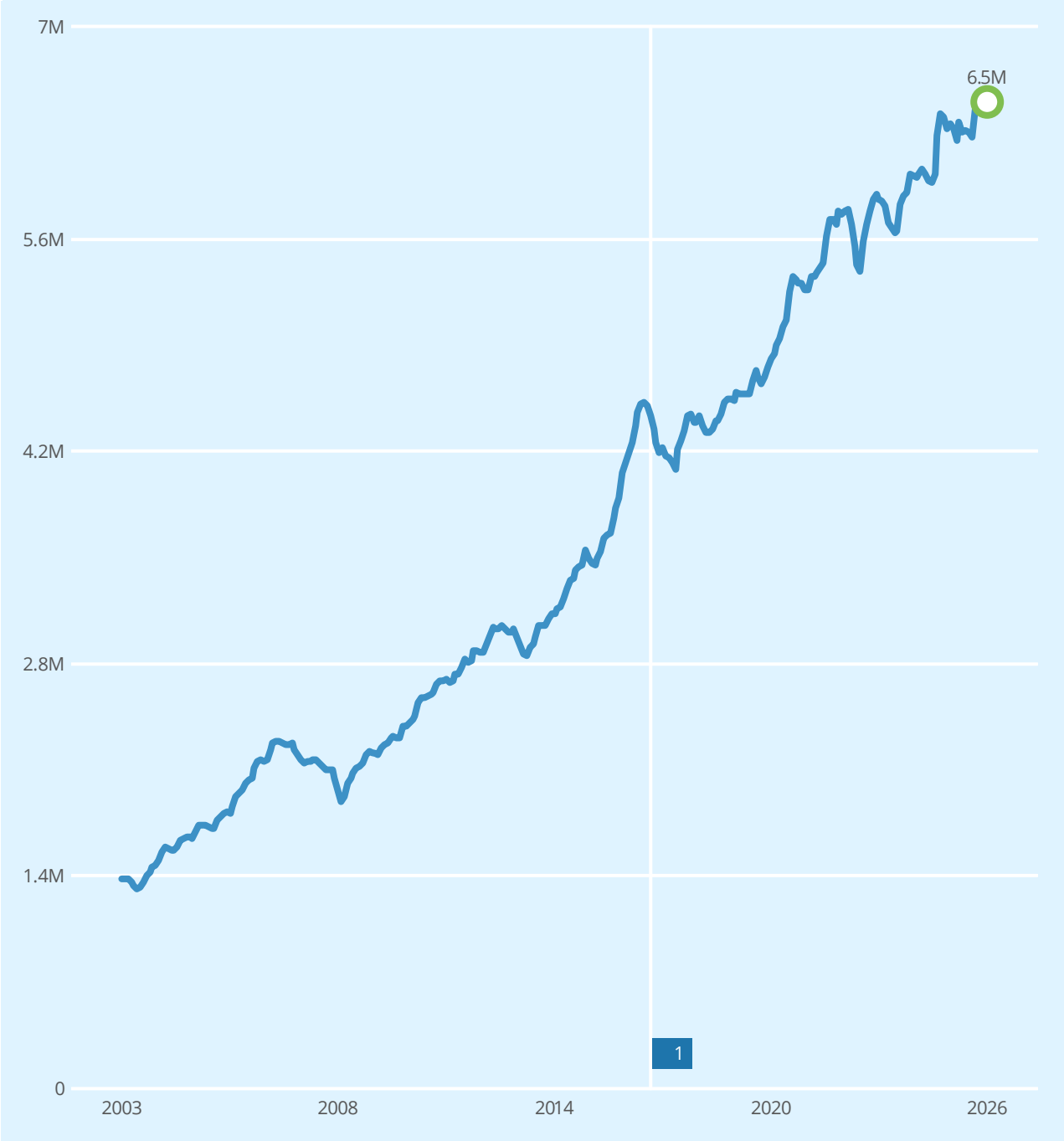
Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt med behov for oppgradering og modernisering og passer godt for deg som ønsker å sette eget preg på boligen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 942 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

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

19
leiligheter solgt

7.1M
7.0M
6 911 000 Salgspris i snitt
6 820 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.6M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

120 972 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd
115 200 Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

49 618 Wessels gate 1 B Totalpris 6 500 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Wessels gate 1 B, 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 802, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²

Taksthuset 1

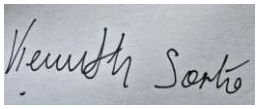
Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1166 **Eiendomsverdi ref nr:** DA8141

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje med kjeller fra 1892.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i murkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av betongvegger i flere rom ble det funnet forhøyede fuktverdier.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med malte betongvegger og fliser på gulvet.
Varmekabler i gulv.
Innredning med nedfelt servant og gulvstående toalett.
Dusj med dusjforheng og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte.
Plastluk uten synlig tettesjikt.
Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 15mm.

Murpuss løsner fra vegger i nærheten av dusjen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av vegger ble det funnet forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

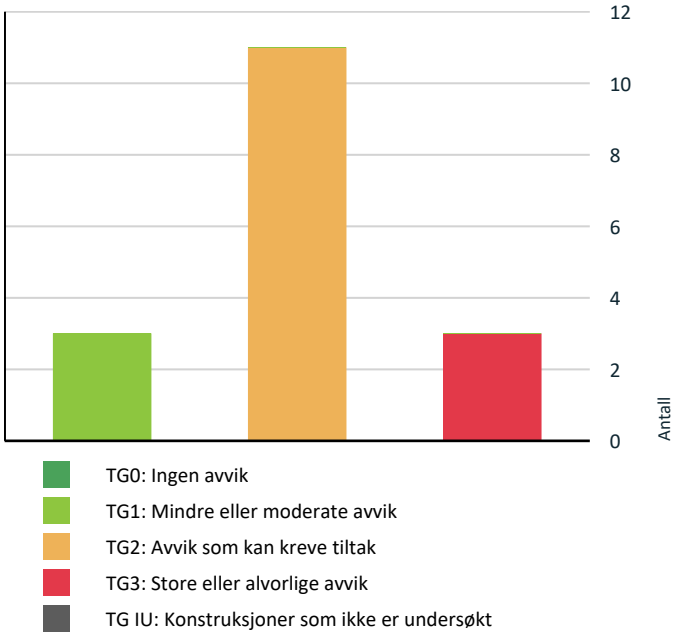
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

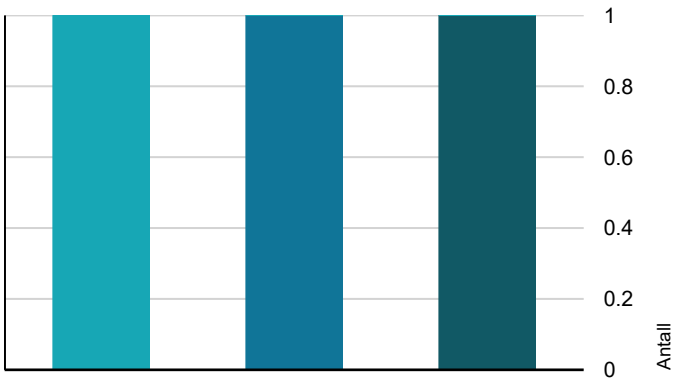
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.





TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Rømnings dør i enden av underetasje subber i taket på utsiden ved åpning og lukking. Dette indikerer mulig setning, feilmontering eller deformasjon av dørblad eller karm. Tetningslistene rundt døren er delvis løse og har begynt å løsne flere steder, noe som reduserer dørens funksjon med hensyn til tetthet. Det er i tillegg registrert synlig skade på dørens utvendige overflate, som kan være forårsaket av mekanisk påkjenning eller værpåvirkning. Samlet sett fremstår døren som slitt og ikke i tilfredsstillende teknisk stand.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Forholdet kan medføre redusert funksjon som rømningsvei ved brann eller annen nødsituasjon, da døren kan være vanskelig å åpne raskt og fullt. Løse tetningslister og utvendig skade kan også føre til trekk, fuktinntrengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen. Tiltak bør gjennomføres ved å justere eller rette opp dør og karm slik at fri åpning sikres, samt feste eller skifte ut defekte tetningslister. Utvendig skade på døren bør utbedres eller døren erstattes dersom skaden påvirker styrke, tetthet eller brannsikker funksjon. Etter utbedring bør døren funksjonstestes for å sikre at den oppfyller krav til rømningsvei.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i gulvfliser, samt hakk og øvrige mekaniske merker i flisoverflaten. Videre er det påvist sprekker og åpninger i elastiske fuger mot murkonstruksjoner. Skadene indikerer slitasje, punktbelastning eller bevegelser i underlaget, og kan også ha sammenheng med mangelfull utførelse, utilstrekkelig underlag eller alder på overflatene. Sprukne fliser og skadede fuger avviker fra god byggeskikk og anses ikke som fagmessig utført overflate i henhold til anerkjent praksis. Sprekker i elastiske fuger svekker fugens funksjon som bevegelighetssone mellom gulv og murkonstruksjon, og kan føre til at overgangen ikke lenger er tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker og skader i fliser kan føre til redusert slitestyrke, økt risiko for ytterligere oppsprekking og i noen tilfeller fare for fuktopptak dersom vann trenger ned i underliggende konstruksjon. Skadede eller sprukne elastiske fuger kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging i overgangen mellom gulv og mur, noe som over tid kan føre til fuktskader, misfarging og nedbrytning av materialer. Det anbefales å foreta en nærmere vurdering av omfang og årsak til skadene. Sprukne og skadde fliser bør skiftes ut, og elastiske fuger bør fjernes og erstattes med nye, korrekt utførte fuger tilpasset bevegelser i konstruksjonen. Eventuelt bør også underlaget kontrolleres for bevegelser eller setninger før utbedring utføres.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase. Selv om pipen fortsatt kan være funksjonell, vil materialet over tid kunne få redusert motstandsevne mot fukt, temperatursvingninger og mekanisk påvirkning. Slitasje i overflater, fuger og murverk er typiske tegn ved eldre piper, og dette kan medføre økt risiko for at mindre skader utvikler seg uten at det er lett synlig i tidlig fase. Aldringen innebærer også at tidligere utført arbeid og materialstandard kan avvike fra dagens krav og forventninger til sikkerhet og teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvensen av at pipen har passert store deler av sin forventede brukstid er økt risiko for svekket konstruksjon, redusert tetthet og mulige lekkasjer i fuger eller murverk. Dette kan på sikt føre til fuktinntrengning, avskalling, oppsprekking eller i verste fall svekkelse som påvirker brannsikkerheten dersom pipen brukes til fyring. Tiltak bør omfatte jevnlig kontroll av pipen, gjerne ved kvalifisert fagperson eller feiertjeneste, med vurdering av om fuger, overflater eller murverk trenger reparasjon. Dersom det observeres tegn til nedbrytning eller funksjonssvekkelse, bør rehabilitering eller utskifting av innvendig rør/foring vurderes for å sikre trygg og varig bruk.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av betongvegger i flere rom ble det funnet forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur i flere rom. Observasjonene omfatter synlig avskalling og nedfall av murpuss på baderomsvegger, samt tydelige saltutslag på veggflater. Saltutslagene indikerer at fukt transporteres gjennom murkonstruksjonen og tar med seg oppløste salter til overflaten, noe som tyder på vedvarende fuktbelastning. Forholdene vurderes å være forenlige med mangelfull eller sviktende fuktsikring av kjellervegger, eventuelt i kombinasjon med utilstrekkelig drenering eller kapillært oppsug fra grunnen. Skadene fremstår som aktive og ikke kun kosmetiske, da pussens heft er redusert og underliggende konstruksjon påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvensen av vedvarende fuktgjennomtrenging er økt risiko for ytterligere nedbrytning av murverk og puss, redusert levetid på konstruksjonen samt risiko for utvikling av muggsopp og dårlig inneklima, spesielt i rom med høy fuktbelastning som bad. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene forverres og medføre økte kostnader for senere rehabilitering. Tiltak bør omfatte nærmere kartlegging av fuktkilder, herunder kontroll av drenering, terrengfall og eventuell utvendig fuktsikring av kjellervegger. Videre anbefales det å fjerne skadet puss, gjennomføre nødvendige fuktsikrende tiltak og deretter gjenoppbygge veggflater med materialer tilpasset kjellermiljø og fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skader på flere dører i bygget, herunder mekaniske skader i dørblad og karm. Det er videre avdekket at enkelte dørhåndtak mangler nødvendige festeskruer, samt at flere håndtak er montert feil. Feilmonteringen medfører at håndtakene sitter løst eller i feil posisjon i forhold til låskasse og dørblad, noe som påvirker både funksjon og brukervennlighet. Forholdene fremstår som resultat av mangelfull montering, slitasje over tid eller utilstrekkelig vedlikehold, og avvikene vurderes ikke å være i samsvar med normal håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen av de påviste forholdene er redusert funksjon og levetid på dørene, økt risiko for ytterligere skader på låskasse og dørblad samt potensiell sikkerhets- og bruksmessig risiko ved at dører ikke lar seg lukke eller betjene korrekt. Manglende eller feilmonterte håndtak kan også føre til økt slitasje og behov for utskifting av hele døren dersom skadene forverres. Tiltak bør omfatte ettermontering av manglende skruer, korrekt remontering eller utskifting av dørhåndtak, samt utbedring av skader på dørblad og karm. Dersom skadene er omfattende, bør det vurderes om enkelte dører må skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon, sikkerhet og estetisk standard.







VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med malte betongvegger og fliser på gulvet.
Varmekabler i gulv.
Innredning med nedfelt servant og gulvstående toalett.
Dusj med dusjforheng og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte.
Plastluk uten synlig tettesjikt.
Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 15mm.

Murpuss løsner fra vegger i nærheten av dusjen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon som beskriver oppbygning, utførelse eller materialvalg for badet, herunder informasjon om membranløsninger, tettesjikt, sluktilkoblinger eller fallforhold. Manglende dokumentasjon innebærer at det ikke er mulig å verifisere om badet er utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter og anerkjente våtromsnormer på tidspunktet for oppføring eller eventuell rehabilitering. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av usikkerhet rundt konstruksjonens tekniske kvalitet og levetid, og ikke nødvendigvis basert på synlige skader alene. Fravær av dokumentasjon regnes som et vesentlig avvik, da bad er et risikoutsatt rom med høye krav til korrekt utførelse for å forhindre fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon øker risikoen for skjulte feil og mangler, herunder svikt i membran eller tettesjikt, som over tid kan føre til fuktgjennomtrenging og skader på underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre kostbare utbedringer og redusert brukssikkerhet. Tiltak bør omfatte nærmere teknisk undersøkelse av badet, for eksempel gjennom fuktmålinger og eventuelt destruktive undersøkelser for å avdekke oppbygning og tilstand. På bakgrunn av funn bør det vurderes om badet kan beholdes med forebyggende tiltak, eller om full rehabilitering er nødvendig for å sikre tilfredsstillende teknisk standard og redusert risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av vegger ble det funnet forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert skader på kjøkkeninnredningens fronter, med synlige merker og slitasje som indikerer bruksskader og redusert overflatekvalitet. Videre står stekeovnen skjevt montert i kjøkkenskroget, noe som tyder på feil montering eller deformasjon i innredningen. Dette medfører at stekeovnen ikke er korrekt innpasset i nisjen, og kan påvirke både funksjon og estetikk. Det er i tillegg registrert slitasjemerker på benkeplaten, som fremstår som overflateskader etter langvarig bruk eller mangelfull beskyttelse mot mekanisk belastning. Samlet sett gir forholdene et inntrykk av redusert vedlikeholdsstandard og avvik fra forventet håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av de påviste forholdene er redusert funksjonalitet og levetid på kjøkkeninnredningen, samt svekket visuelt uttrykk. Skjev montering av stekeovn kan føre til feil belastning på innredning og hvitevare, med risiko for ytterligere skader og redusert sikkerhet ved bruk. Slitte fronter og benkeplate kan over tid forverres og vanskeliggjøre renhold. Tiltak bør omfatte justering og korrekt innfesting av stekeovn i skroget, utbedring eller utskifting av skadde fronter, samt vurdering av reparasjon eller utskifting av benkeplate avhengig av skadeomfang. Dette vil bidra til å gjenopprette funksjon, sikkerhet og tilfredsstillende teknisk og estetisk standard.









Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er skade på armatur/blandebatteri.

Dusjarmaturen fremstår som løst og er ikke tilstrekkelig festet til veggen, noe som indikerer mangelfull innfesting eller svikt i underlaget. Forholdet kan medføre bevegelse i armaturet ved normal bruk, med økt belastning på rørtilkoblinger og gjennomføringer i vegg. Det foreligger videre ingen dokumentasjon på utført rørarbeid til verken kjøkken eller bad, herunder opplysninger om rørføringer, skjøteløsninger, materialvalg eller eventuell utførelse i henhold til gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere om rørinstallasjonene er fagmessig utført eller om de tilfredsstiller krav til lekkasjesikring og tilgjengelighet. Samlet sett vurderes forholdene som et vesentlig avvik, særlig da både kjøkken og bad er rom med høy risiko for vannskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvensen av løst dusjarmatur er økt risiko for lekkasjer i veggkonstruksjonen, som over tid kan føre til skjulte fuktskader, råte eller muggdannelse. Manglende dokumentasjon på rørarbeid øker usikkerheten rundt anleggets tilstand og levetid, og innebærer risiko for skjulte feil som kan resultere i omfattende vannskader og høye utbedringskostnader. Tiltak bør omfatte korrekt og stabil innfesting av dusjarmaturet av kvalifisert rørlegger, samt en grundig teknisk gjennomgang av rørinstallasjonene på kjøkken og bad. Det anbefales å innhente dokumentasjon der dette er mulig, eventuelt gjennomføre kontroll og nødvendige utbedringer for å sikre at anlegget er utført i henhold til gjeldende krav og med tilfredsstillende sikkerhet mot lekkasjer.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I kjeller er det etablert veggmonterte avtrekksvifter som er tilkoblet via vanlig stikkontakt og ikke fast tilkoblet det elektriske anlegget. Avtrekksviften fremstår som en permanent installasjon og inngår som en del av bygningens ventilasjonsløsning. I henhold til byggteknisk forskrift TEK17 §§ 11-1 og 11-9 skal tekniske installasjoner utføres på en måte som ivaretar brannsikkerhet, personsikkerhet og byggets funksjon. Videre følger det av anerkjent praksis etter NEK 400 at ventilasjonsutstyr som er ment for fast bruk normalt skal være fast tilkoblet via fastpunkt, og ikke tilkoblet med løs stikkontakt. Løsningen avviker dermed fra gjeldende installasjonspraksis og vurderes som ikke fullt ut fagmessig utført. I henhold til NS 3600:2018 Tilstandsanalyse av byggverk anses slike avvik fra god byggeskikk og anerkjent praksis som et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilkobling via stikkontakt kan medføre økt risiko for utilsiktet frakobling, slitasje på kontakt og stikk, samt redusert driftssikkerhet over tid. Dette kan igjen føre til mangelfull ventilasjon i kjeller, med risiko for økt fuktbelastning, dårlig inneklima og i verste fall skade på bygningskonstruksjoner. For å bringe installasjonen i samsvar med god byggeskikk og gjeldende krav anbefales det at avtrekksviften kobles om til fast tilkobling via fastpunkt, utført av autorisert elektroinstallatør, slik at løsningen får tilfredsstillende sikkerhet, funksjon og varig drift.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som betyr at den har passert normal forventet brukstid for denne typen installasjon. Over tid vil varmtvannstanker være utsatt for korrosjon, slitasje på anoder, redusert isolasjonsevne og svekkelser i både tank og tilhørende tilkoblinger. Når en tank når denne alderen, øker sannsynligheten for lekkasje, redusert energieffektivitet og teknisk svikt betydelig. Selv om tanken kan fungere på vurderingstidspunktet, vil dens alder være en klar indikator på at tekniske sikkerhetsmarginer er svekket og at risikoen for driftsstans eller følgeskader er forhøyet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvensen av at varmtvannstanken er over 20 år er økt sannsynlighet for lekkasjer, vannskader, nedsatt varmeeffekt og eventuelt plutselig havari som kan medføre betydelige kostnader. Tiltak som anbefales er å vurdere utskifting av tanken i nær fremtid for å redusere risikoen for skader og sikre trygg og energieffektiv drift. Det bør også kontrolleres om eventuelle sikkerhetsventiler og tilknyttede rørforbindelser fungerer tilfredsstillende inntil en utskifting gjennomføres.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1894
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåene i innemiljøet, og at konstruksjonen mangler et sentralt byggteknisk tiltak som etter dagens standard normalt skal redusere tilførsel av radon fra grunnen. Uten målinger er det ukjent om radonnivåene ligger innenfor anbefalte grenseverdier, og fravær av radonsperre øker usikkerheten rundt byggets evne til å hindre radoninntrenging. Forholdet vurderes som et avvik i henhold til gjeldende anbefalinger for helse, sikkerhet og inneklima.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Det er påvist avvik i byggets rømningsveier sett opp mot kravene i gjeldende byggteknisk forskrift. Avvikene knytter seg til utforming, tilgjengelighet og/eller utførelse av rømningsveier, hvor disse ikke fremstår som tydelige, sikre eller funksjonelle slik forskriften forutsetter. Forhold som hindringer i rømningsvei, utilstrekkelig bredde, mangelfull merking, utilfredsstillende belysning eller avvikende dør- og låsefunksjoner kan medføre at rømningsveiene ikke gir forsvarlig mulighet for rask og sikker evakuering. Samlet sett indikerer dette at rømningsløsningene ikke fullt ut ivaretar hensynet til personsikkerhet ved brann eller andre nødssituasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er behov for tiltak
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Konsekvensen av manglende målinger og fravær av radonsperre er at innemiljøet kan ha forhøyede radonkonsentrasjoner uten at dette er oppdaget, noe som innebærer en potensiell helserisiko over tid. Tiltak som anbefales er gjennomføring av radonmålinger i tråd med gjeldende retningslinjer, helst i vinterhalvåret når verdiene er mest representative. Dersom målingene viser forhøyede nivåer, bør det etableres radonreduserende tiltak som radonbrønn, membran eller trykkreduserende ventilasjon for å sikre at innemiljøet tilfredsstiller anbefalte grenseverdier.

Avvik i rømningsveier kan føre til redusert evne til rask og trygg rømning ved brann, noe som øker risikoen for personskade eller tap av liv, særlig ved røykutvikling og panikksituasjoner. Mangelfulle rømningsforhold kan også medføre at bygget ikke oppfyller lovpålagte sikkerhetskrav. Det anbefales at rømningsveiene gjennomgås i sin helhet av kompetent fagperson for å avdekke omfang og årsak til avvikene. På bakgrunn av dette må nødvendige tiltak prosjekteres og utføres, eksempelvis fjerning av hindringer, justering av utforming, forbedring av merking og belysning samt sikring av korrekt funksjon på dører og beslag, slik at rømningsveiene bringes i samsvar med kravene i gjeldende byggteknisk forskrift.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

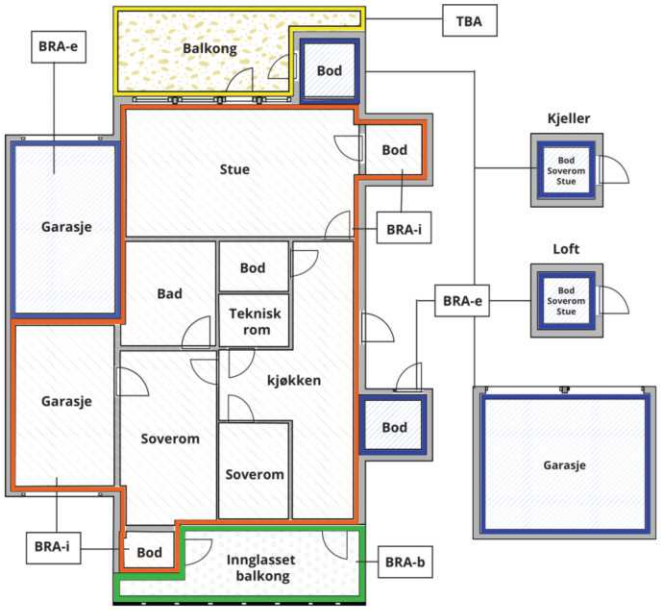
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	21			21	
Kjeller	110			110	
SUM	**131**				
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, teknisk rom/wc, stue, kjøkken, soverom, bad, trapperom, gang		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 21,3m2.
Takhøyde stue ble målt til 3m.

Kjeller ble målt til 109,5m2.
Bod 1 ble målt til 14,1m2.
Bod 2 ble målt til 8,2m2.
Bod 3 ble målt til 7,8m2.
Takhøyde bad ble målt til 1,93m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Beskrivelse

I underetasjen er det registrert tre rom som fremstår som benyttet til opphold. Rommene har ikke etablerte godkjente rømningsvinduer eller annen direkte rømningsvei til sikkert sted. Rømning fra rommene skjer ved passering gjennom flere andre rom.

Forholdet til regelverk

For rom for varig opphold stiller byggteknisk forskrift (TEK17) krav til tilfredsstillende rømning. Rømningsvei skal være lett tilgjengelig og utformet slik at personer kan bringe seg i sikkerhet ved brann eller annen faresituasjon. Rømning via flere rom anses normalt ikke som en forskriftsmessig løsning for rom for varig opphold.

Basert på observerte forhold vurderes det at de aktuelle rommene ikke oppfyller dagens krav til rømningsforhold for rom for varig opphold, herunder soverom.

Vurdering etter NS 3600

I henhold til NS 3600 – Tilstandsanalyse av byggverk skal forhold som gjelder avvik eller begrensninger knyttet til helse og sikkerhet beskrives i rapporten, også der dette ikke er knyttet til bygningsskade eller tilstandsgrad.

Denne vurderingen er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og sier ikke noe om rommenes lovlighet eller kommunale godkjenning.

Betydning for kjøper

- Rommene bør vurderes som ikke godkjente rom for varig opphold slik de fremstår i dag.
- Opplysningen anses å være av betydning for kjøper, jf. avhendingslovens opplysningsplikt.

Anbefaling

Dersom rommene ønskes benyttet som rom for varig opphold, anbefales det å vurdere etablering av forskriftsmessige rømningsløsninger. Eventuelle tiltak kan være søknadspliktige og bør avklares med kommunen.

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	802		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wessels gate 1 B

Hjemmelshaver
Olto AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet med kort vei til et stort servicetilbud, butikker, spisesteder, Karl Johan, Bogstadveien mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Varmekabler I g6ov i underetasje.

Opplysninger gitt av eier

Ingen opplysninger gitt av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260131
Addresse	Wessels gate 1B		
Postnr.	0165	Sted	OSLO
Selgers navn	Tone Taugbøl Olesen		
Selgers navn	AS Olto		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1993

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bebodd av selger

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Underetasje godkjent som stue, kjøkken, bad og soverom

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Underetasje godkjent som stue, kjøkken, bad og soverom

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Selger har ikke selv bebodd eiendommen. Leiligheten har vært utleid. Dagens eier har overtatt eiendommen fra sin ektefelle, som ikke er i stand til å besvare disse spørsmålene.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.05.2026

Signert av *Tone Taugbøl Olesen*

Initialer selger:
T T

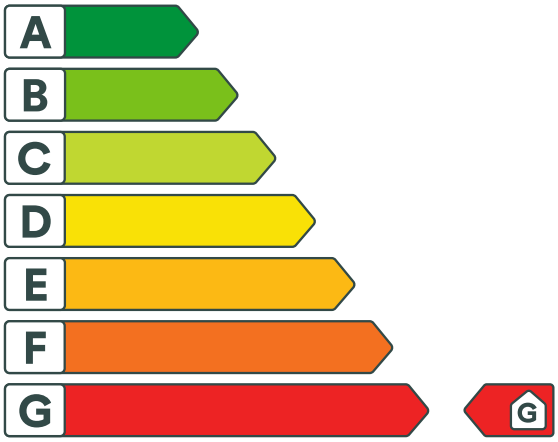
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Wessels gate 1B, 0165 OSLO**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295687**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80485190**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **802**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1891**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **131,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **310,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **310,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 716 kWh**

Wessels gate 1B, 0165 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Wessels gate 1B, 0165 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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 4: 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 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 0ea38c04-121e-46de-808f-44cb5b7a6ee8 . Vår ref.: 6527-1-01 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Wessels Gate 1B Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	921364148
Seksjonseier:	Olto AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Wessels gate 1 B, 0165 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	208
Bnr.	802

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP2074454.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 885,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	10 885,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	367,-
Fradragsberettigede kostnader:	118,-
Annen formue:	13 285,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Daniel Bergene, e-post: wessels-gate-1b-eierseksjonssameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6527
WESSELS GATE 1B EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i WESSELS GATE 1B EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 18:00, Teams/fysisk oppmøte standardveien 1, møt opp 17:50 dersom du deltar fysisk.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i WESSELS GATE 1B EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr avklares på møte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til avklares på møte

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

WESSELS GATE 1B EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 921364148, KLIENTNR. 6527

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	492 352	393 813	492 352	503 000
Andre inntekter	3	100 000	17 119	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**592 352**	**410 932**	**492 352**	**503 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	0	0	-2 000
Styrehonorar	5	-15 000	0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-56 685	-54 507	-58 000	-69 000
Konsulenthonorar		-18 520	-13 339	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-48 863	-69 793	-25 000	-25 000
Forsikringer		-149 957	-132 148	-135 000	-165 000
Kommunale avgifter	7	-161 571	-127 012	-131 592	-165 448
Energi/fyring	8	-38 061	-30 093	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 848	-35 694	-37 000	-38 110
Andre driftskostnader	9	-20 348	-27 586	-12 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-549 969**	**-490 172**	**-430 592**	**-523 558**
DRIFTSRESULTAT		**42 383**	**-79 240**	**61 760**	**-20 558**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 603	2 149	0	0
Finanskostnader	11	-514	-1 725	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 089**	**424**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**43 472**	**-78 816**	**61 760**	**-20 558**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-78 816
Til opptjent egenkapital:	43 472	0

WESSELS GATE 1B EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 921364148, KLIENTNR. 6527

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 318	175
Forskuddsbetalte kostnader		15 452	9 155
Driftskonto OBOS-banken		46 579	15 082
SUM OMLØPSMIDLER		**63 349**	**24 412**
SUM EIENDELER		**63 349**	**24 412**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		57 980	14 508
SUM EGENKAPITAL		**57 980**	**14 508**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 087	1 688
Leverandørgjeld		3 282	8 216
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 369**	**9 904**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 349**	**24 412**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Wessels Gate 1b Eierseksjonssameie

Daniel Bergene Daniel Hjorth

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	492 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**492 352**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**100 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-15 000
SUM STYREHONORAR	**-15 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-10 848
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 015
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-48 863**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-83 657
Renovasjonsgebyr	-77 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-161 571**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 061
SUM ENERGI / FYRING	**-38 061**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-11 588
Andre driftskostnader	-6 642
Bank- og kortgebyr	-2 120
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-20 348**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 426
SUM FINANSINNTEKTER	**1 603**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-514
SUM FINANSKOSTNADER	**-514**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
Selskapsnummer: 6527 **Selskapsnavn:** WESSELS GATE 1B EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for WESSELS GATE 1B EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 921364148
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 18:00, Teams/fysisk oppmøte standardveien 1, møt opp 17:50 dersom du deltar fysisk.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Daniel velges som Protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr avklares på møte.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til avklares på møte
>
> ✓ **Vedtatt. Styrehonorar settes til 30 000 kr for perioden 2026/2027.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Bergene

Følgende stilte til valg:
Daniel Bergene

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Sophie Claussen

Følgende stilte til valg:
Hanne Sophie Claussen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Solbjørg Farstad Bergene
Daniel Hjorth

Følgende stilte til valg:
Solbjørg Farstad Bergene
Daniel Hjorth

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIE

Wessels gate 1 b eierseksjonssameie

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn skal være Wessels gate 1 b eierseksjonssameie.

2. EIENDOMMEN

Sameiet eier tomtegrunnen og bebyggelsen på gnr. 208 bnr. 802 i Oslo kommune. Eiendommen er bebygd med en boligbygning.

Bygningen er seksjonert i 10 boligseksjoner, hver med tilknyttet enerett til bruk av en sammenhengende og avgrenset del av bygningen på eiendommen, kalt bruksenhet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet, en tilleggsdel eller på annet vis disponeres eksklusivt av en seksjonseier er fellesareal.

Røropplegget for vann, avløp, ventilasjon, eventuell fjernvarme og lignende frem til avgreningspunktene for bruksenhetene og det elektriske anlegget frem til bruksenhetenes sikringsskap er sameiets felles anlegg. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Salg og utleie av seksjon eller tilleggsdel skal meddeles styret eller den styret utpeker, med navn og kontaktdata til ny eier/leier, med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny eier eller leietaker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren bare dersom det foreligger saklig grunn.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREALENE

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel og, sammen med de øvrige seksjonseiere, rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og eventuelt annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og tilleggsdel kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig eller næring).

Bruksenhetene, tilleggsdelene og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere og beboere. Fellesarealene må heller ikke brukes slik at andre seksjonseiere helt eller delvis hindres i å bruke dem.

Alle innretninger og installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Alle seksjonseiere og de personer seksjonseierne gir adkomst til eiendommen plikter å følge de

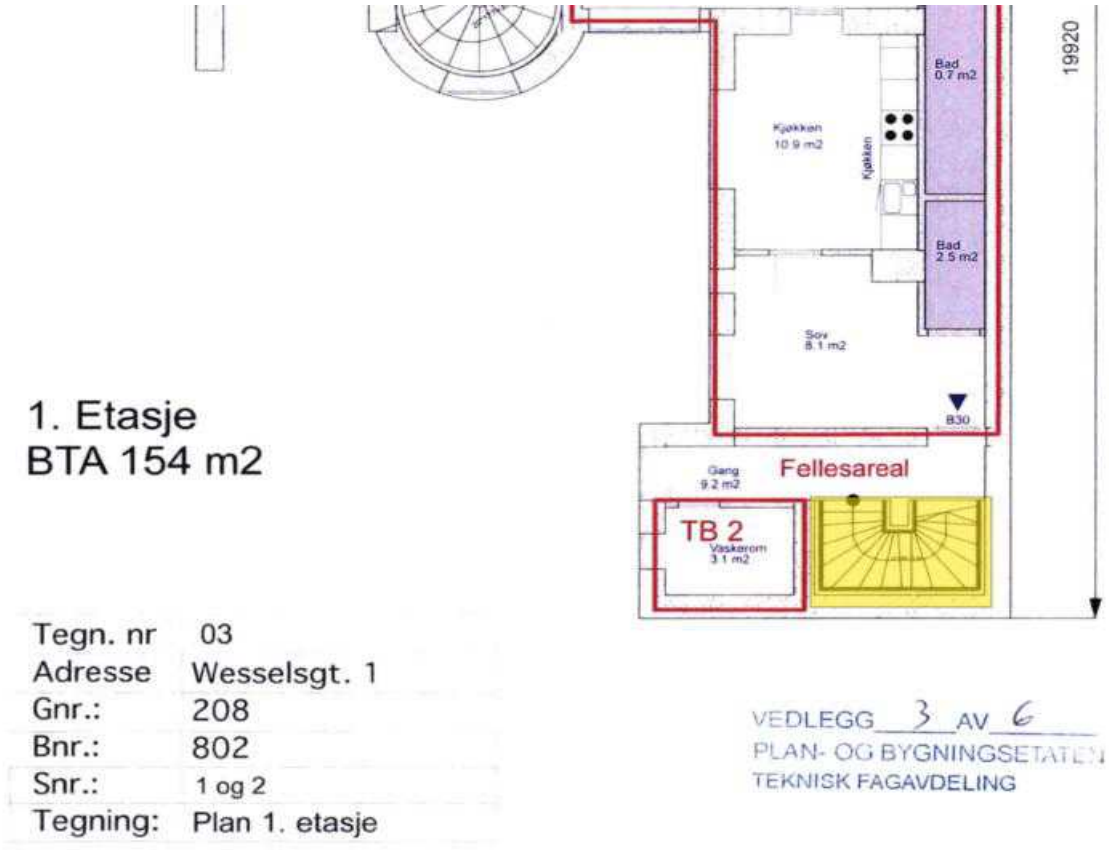
ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

4.1 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

Eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet kan tildeles én eller flere seksjonseiere dersom dette vedtas med minst to tredjedels flertall på årsmøtet. Slike rettigheter skal fremgå av vedtektene eller protokollført vedtak i årsmøtet, og kan tinglyses. Endringer i eksklusiv bruksrett krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

På ekstraordinært årsmøte 30.09.2025, ble det vedtatt at seksjon 2 tildeles eksklusiv bruksrett til et lagringsareal på ca. 2 m² under trappeløpet. Området er markert i gult på nedstående bilde. Bruksretten gjelder for en periode på 30 år fra vedtaksdato.

Videre ble det vedtatt at rom TB2, definert som vaskerom og hjemlet under seksjon 2, skal være tilgjengelig for felles bruk av alle seksjonseiere i sameiet. Kostnader knyttet til bruk av vaskerommet skal fordeles mellom de seksjoner som faktisk benytter arealet. Vedlikehold av vaskerommet skal ivaretas av sameiet som helhet. Bruksretten gjelder for en periode på 30 år fra vedtaksdato, og bortfaller automatisk dersom årsmøtet ikke vedtar videreføring av ordningen ved utløp av perioden.



5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens vedlikeholdsansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av egen bruksenhet og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke iht. pkt. 2. Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar inkluderer vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet og inn i egen bruksenhet og for det elektriske anlegget fra og med sikringsskapet og inn i egen bruksenhet. Den enkelte seksjonseier har plikt til å besørge et forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

5.2 Sameiets vedlikeholdsansvar

Alt annet vedlikehold av tomten, fellesarealer og felles installasjoner og anlegg påhviler sameiet i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir utført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdel og andre areal en seksjonseier disponerer eksklusivt.

Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken, med mindre annet er vedtektsbestemt eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet.

Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierene. Med tilslutning fra samtlige er fordelingen satt slik:
Betalingsbrøk vedtatt 09.10.2024

Seksjonsnr	Betalingsbrøk
1	129
2	68
3	23
4	18
5	68
6	23
7	19
8	68
9	81
Sum	497

Kostnader med felles avtale om kabel-tv og internett skal fordeles likt mellom seksjonene etter antall seksjoner.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene).

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. ÅRSMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, årsregnskapet og revisorberetning skal sendes alle seksjonseierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 7 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen kan leses opp ved møtets avslutning og kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

8Å Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall fremmøtte eierseksjoner, slik at hver fremmøtte eierseksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold i sameiet.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder eierseksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av bruksformål for en eller flere eierseksjoner fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
b) Oppløsning av sameiet.
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller brukerinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnadene som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.5 Inhabilitet i årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Reglene i bestemmelsen her gjelder tilsvarende for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for ett år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseieres husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Inhabilitet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

8. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier.

Sist endret 30.09.2025

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602335262
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
912069702	OLTO AS		C. A. Torstensens vei 58A, 0377 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	208	802

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	208	802	0	1	129 / 563	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	208	802	0	2	68 / 563	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	208	802	0	3	23 / 563	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	802	0	4	18 / 563	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	802	0	5	68 / 563	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	208	802	0	6	23 / 563	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	802	0	7	19 / 563	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	802	0	8	68 / 563	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	208	802	0	9	40 / 563	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	802	0	10	107 / 563	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 697847 Tinglyst: 26.04.2018
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12/4-18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/697847/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 14:04
Side 1 av 10

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	802		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
912 069 702	Olto A/S		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	129	B	11				21				31			
2	B	68	B	12				22				32			
3	B	23		13				23				33			
4	B	18		14				24				34			
5	B	68	B	15				25				35			
6	B	23		16				26				36			
7	B	19		17				27				37			
8	B	68	B	18				28				38			
9	B	40		19				29				39			
10	B	107		20				30				40			
SUM BRØK		563		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

MOTTATT
17 JULI 2017
RESEPSJONEN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Xerox WorkCentre 7845 Microsoft Word - Begj˙ring om s.. Mon Jul 17 10:19:18 2017 Media Type: Default Color: Automatic Office: sRGB-Display Press: Commercial Print Quality: HighRes/Photo

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
17.07.17	Tone Laugsand Olesen	TONE TAUGBØL OLESEN	

Xerox WorkCentre 7845 Microsoft Word - Begjæring om s.. Mon Jul 17 10:19:20 2017 Media Type: Default Color: Automatic Office: sRGB-Display Press: Commercial Print Quality: HighRes/Photo

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	**802**		1-10	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
12.4.18		Plan- og bygningsetaten ...NSK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

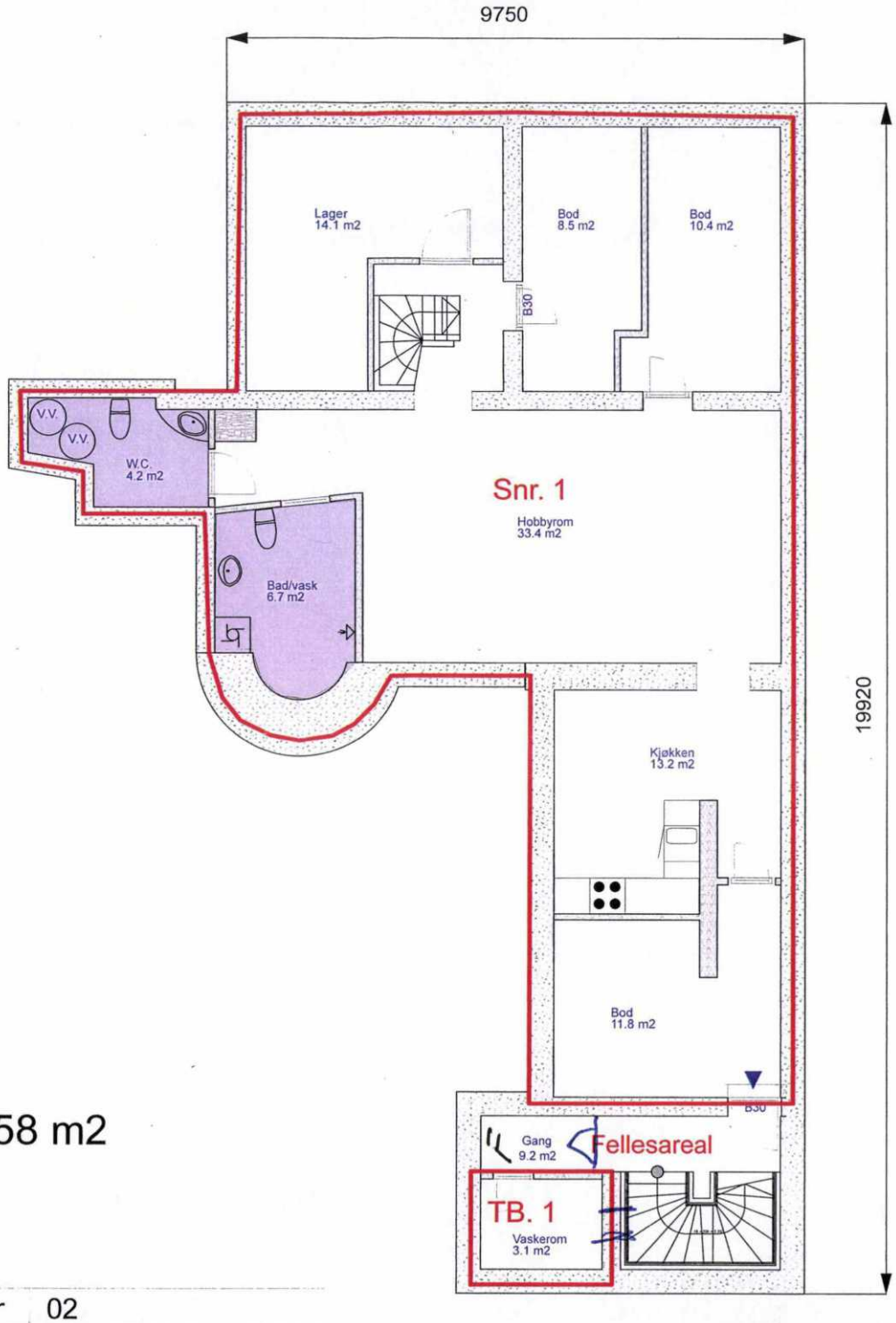
Xerox WorkCentre 7845 Microsoft Word - Begjæring om s.. Mon Jul 17 10:19:21 2017 Media Type: Default Color: Automatic Office: sRGB-Display Press: Commercial Print Quality: HighRes/Photo



Tegn. nr	01
Adresse	Wesselsgt. 1
Gnr.:	208
Bnr.:	802
Snr.:	
Tegning:	Situasjonsplan

VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Xerox WorkCentre 7845 **01 Situasjonsplan.pdf** Mon Jul 17 10:07:03 2017 **Media Type:** Default **Color:** Automatic **Office:** sRGB-Display **Press:** Commercial **Print Quality:** HighRes/Photo

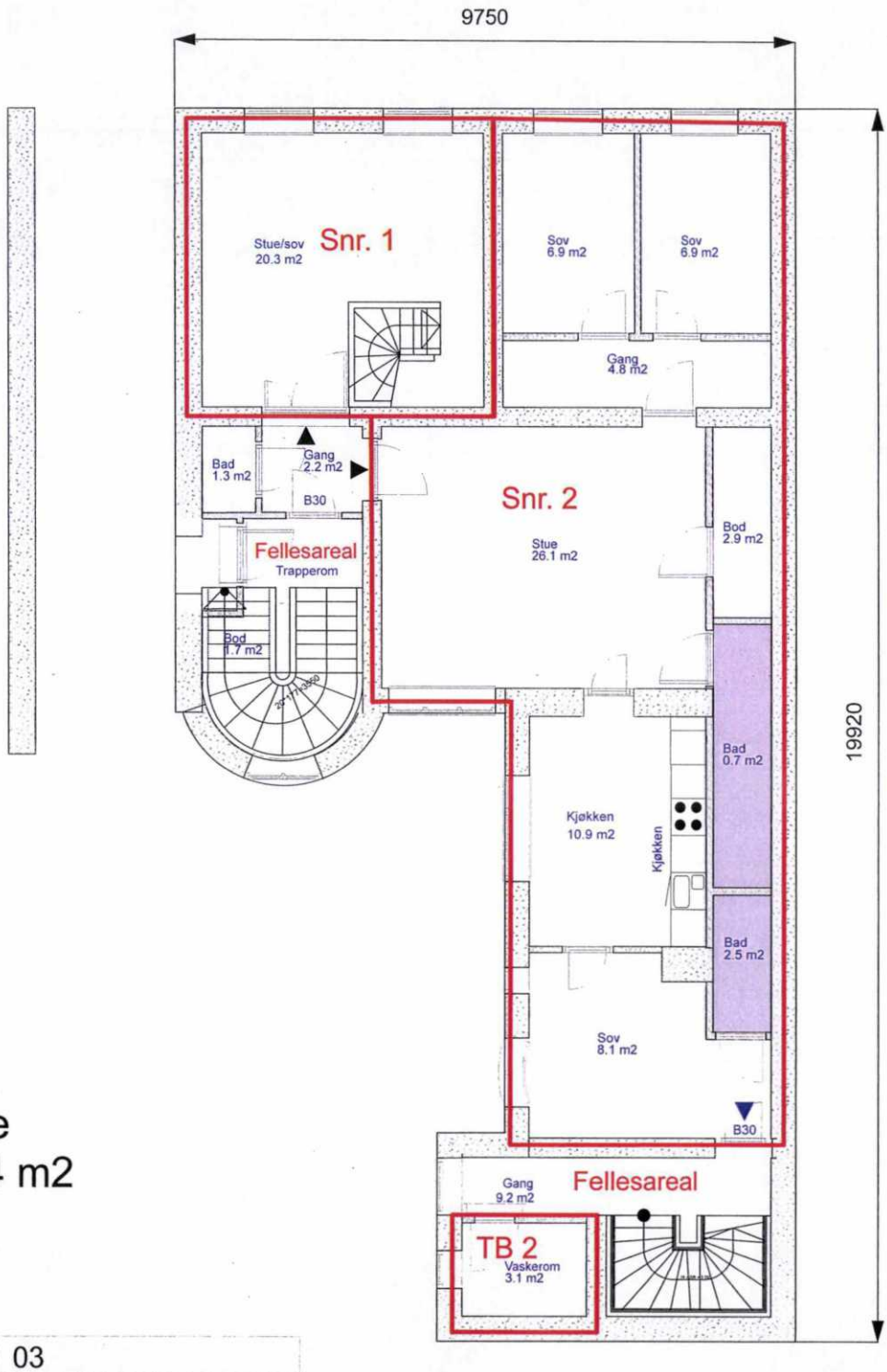


Kjeller
BTA 158 m2

Tegn. nr	02
Adresse	Wesselsgt. 1
Gnr.:	208
Bnr.:	802
Snr.:	1
Tegning:	Plan kjeller

VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Xerox WorkCentre 7845 **02 plan kjeller.pdf** Mon Jul 17 10:08:18 2017 **Media Type:** Default **Color:** Automatic **Office:** sRGB-Display **Press:** Commercial **Print Quality:** HighRes/Photo

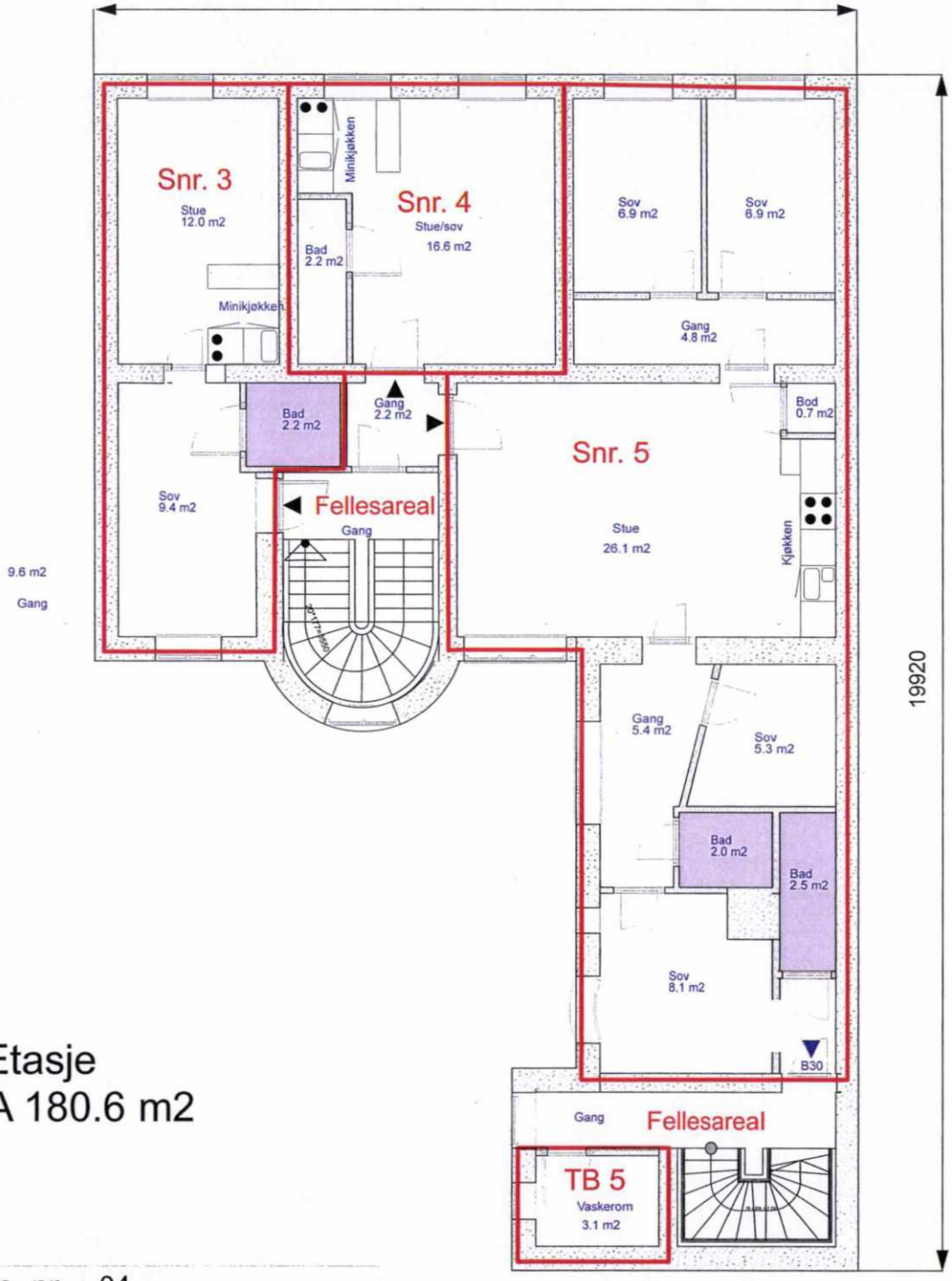


1. Etasje
BTA 154 m2

Tegn. nr	03
Adresse	Wesselsgt. 1
Gnr.:	208
Bnr.:	802
Snr.:	1 og 2
Tegning:	Plan 1. etasje

VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Xerox WorkCentre 7845 **03 plan 1 etasje.pdf** Mon Jul 17 10:08:38 2017 **Media Type:** Default **Color:** Automatic **Office:** sRGB-Display **Press:** Commercial **Print Quality:** HighRes/Photo



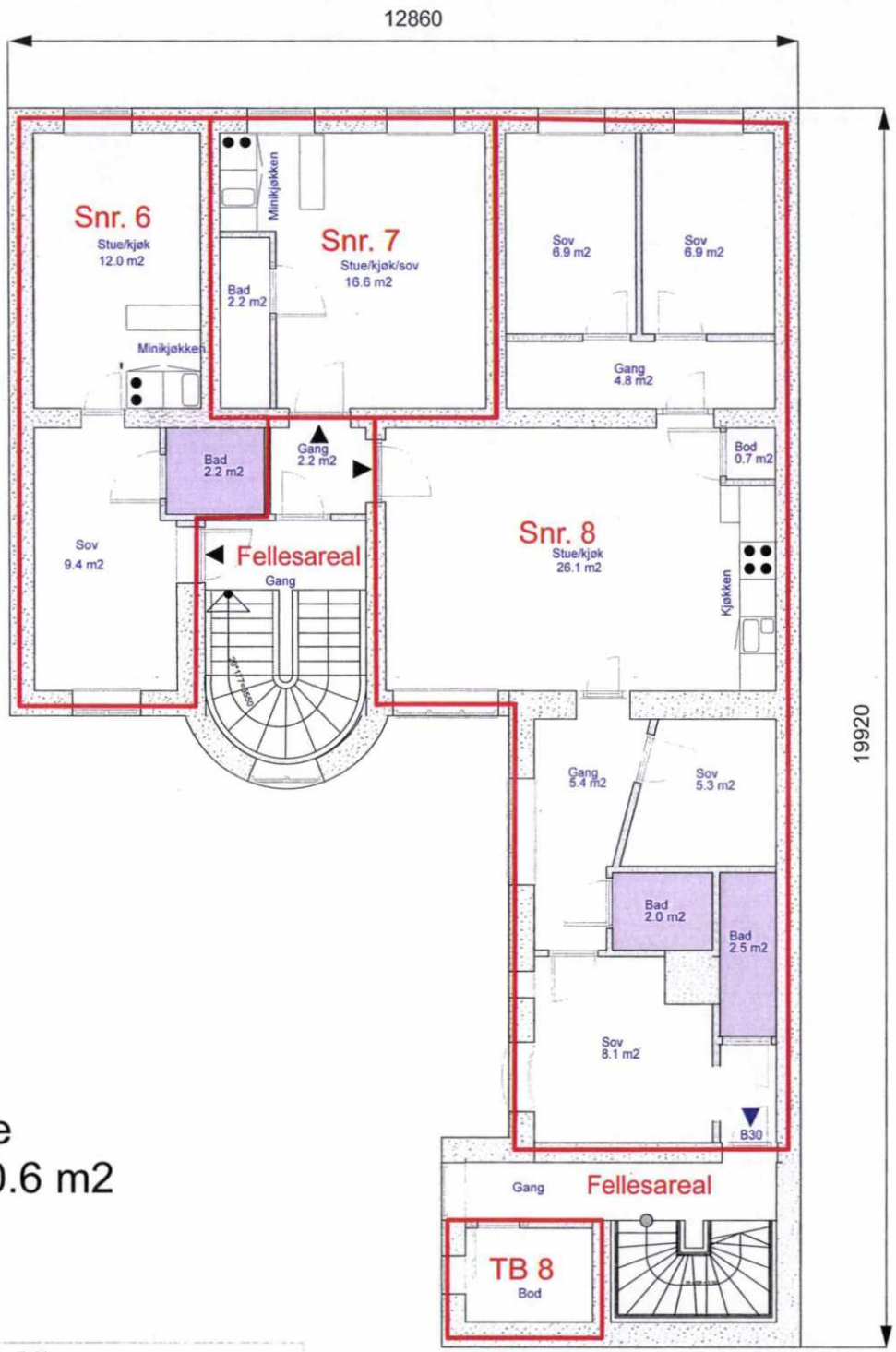
2. Etasje
BTA 180.6 m2

Tegn. nr	04
Adresse	Wesselsgt. 1
Gnr.:	208
Bnr.:	802
Snr.:	3, 4 og 5
Tegning:	Plan 2. etasje

VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Xerox WorkCentre 7845 **04 plan 2 etasje.pdf** Mon Jul 17 10:08:55 2017 **Media Type:** Default **Color:** Automatic **Office:** sRGB-Display **Press:** Commercial **Print Quality:** HighRes/Photo

B



3. Etasje
BTA 180.6 m2

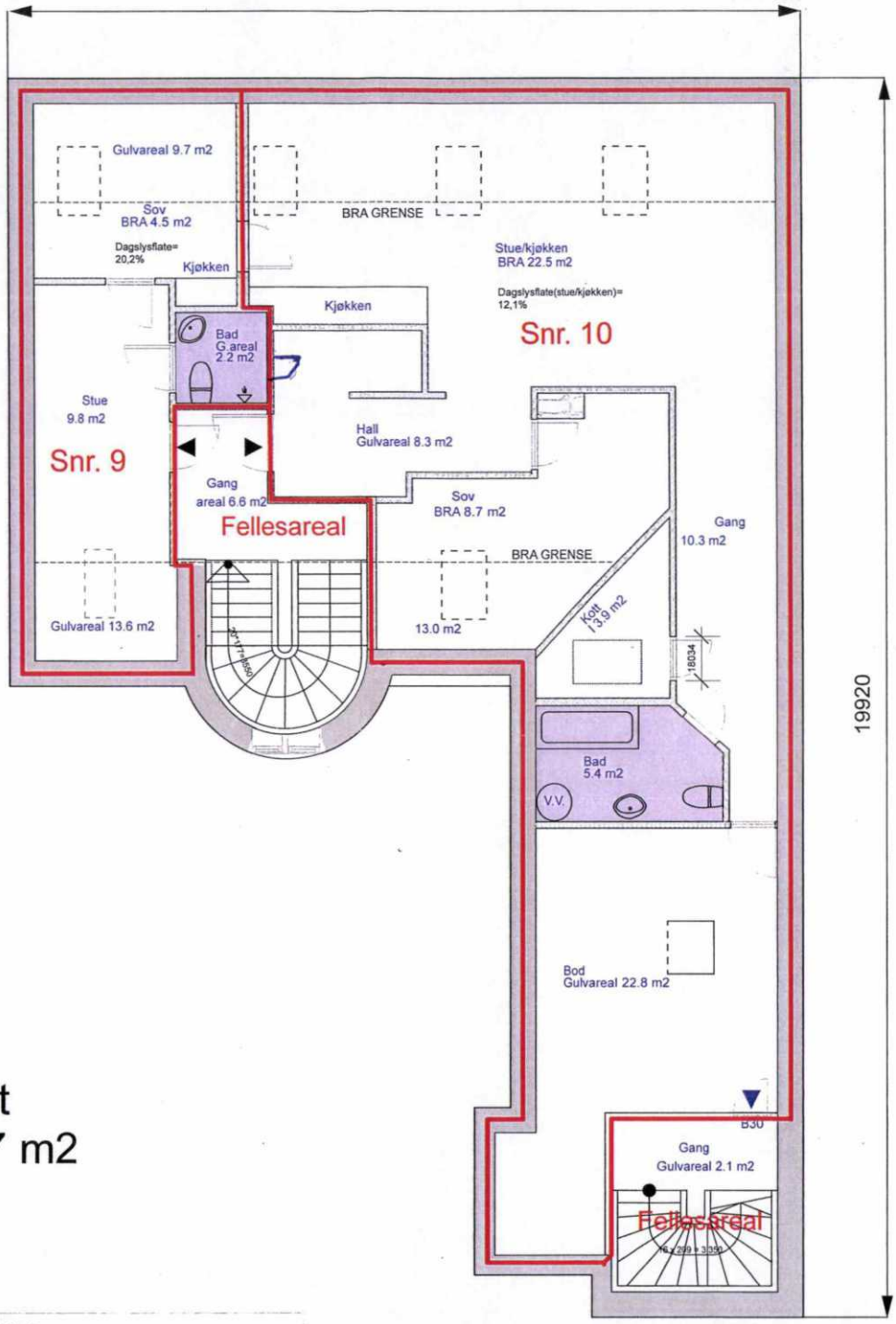
Tegn. nr	05
Adresse	Wesselsgt. 1
Gnr.:	208
Bnr.:	802
Snr.:	6, 7 og 8
Tegning:	Plan 3. etasje

Ark. Olav Bjerve, 91776895 olbjerve@online.no

VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Xerox WorkCentre 7845 05 plan 3 etasje.pdf Mon Jul 17 10:09:19 2017 Media Type: Default Color: Automatic Office: sRGB-Display Press: Commercial Print Quality: HighRes/Photo

B



4. et. loft
BTA 177 m2

Tegn. nr	06
Adresse	Wesselsgt. 1
Gnr.:	208
Bnr.:	802
Snr.:	9 og 10
Tegning:	PLAN LOFT

Ark. Olav Bjerve, 91776895 olbjerve@online.no

VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Xerox WorkCentre 7845 **06 plan loft.pdf** Mon Jul 17 10:09:40 2017 **Media Type:** Default **Color:** Automatic **Office:** sRGB-Display **Press:** Commercial **Print Quality:** HighRes/Photo

Wesselsgt. 1

Jnr. 41/1867

Våningshus

Ø.H. 132
Ø.H.-67.
137.

Samtlige Ø.H. Eiendomsgaarden paa Skøyen bestaaende af Gaardsnr. 1 Bygselr. nr. 3 Skøyen Gaardsnr. 1 Bygselr. nr. 3 Skøyen Hovedbygning som bestaar af 2 Etager og Kjelder og 23 Alen lang, 16 Alen bred og 28 Alen høi; i Skjel Gaardsnr. 1 Bygselr. nr. 3 Skøyen Hovedbygning bestaar af 3 Etager Bakkehusbygning og en Etages Sidebygning 6 Alen lang 3½ Alen bred og 9 Alen høi begge saa bestaar af Kjelder i Hovedbygningen bestaar af 2 Ledpiber fra Kjelderen og forøvrigt bestaar Bygningen forsynet med Skorstene over Tagets Kant 2 Alen og Skorstene i Sidebygningen bestaar af 1 Ledpibe fra Kjelderen og forøvrigt bestaar Bygningen af Skorstene over Tagets Kant 2 Alen.

Christiania d. 19de Mai 1867

Ø.H.

Samtlige Ø.H.

Samtlige Ø.H.

Samtlige

Vordeforholder af Vestre Gades Midtlinie
beskrives ved en ret Linie, der danner
Vinkler paa dens Begyndelsespunkter med Langs
Gades Østside ved dens Begyndelsespunkter med
Nabobygningens Vestside, — forbindende Vinkler
beliggende paa Cöln 74'6", indbefattende paa
Cöln 97'5" efter Skatteloven af 1870,
forbeholdt at Langs Grundens Grænde
kunne lægge indtil 6" Cöln ind over
vordende Midtlinie.

Bygningen og Grunden maa forøvrigt
med de i Grundfortegnelsen Rubr. 4 nævnte
Byrder og Ydelser til Staten af mindre
Værdi paa 40 Rbd. Gældsforpligtelser ikke
ligge mindre end 82 Cöln fra ovennævnte Gades
Fortovskant. Ydelser for
Brugen skeldes ikke.

Christiania den 22 Mai 1867

C. M. Aarup

Enig med Stadsingeniøren.
Christiania Politikammer 24 Mai 1867
Carl Schibsted

Bygningen kan opføres. Stadsingeniørens
Kommunikation bliver at rette sig efter Reglerne
Chra 27/5 67. C. Bull

V.D.J.-No. 200.90.
Bilag.

STADSKONDUKTØRENS KRISTIANIA 479/90. 500/90.

II/No. 39/90.

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningsbygning (Tilbygning).

for Matr.-No. 1. Wesselsgade —

Indleveret 29. Marts 1890. Attesteret 13 Februar 1891.

Overrendes den ærede Sundhedskommission. — Anmeldelsen anbefales til Approbation.

Christiania 31. Marts 1890.

Herm. M. Backer.
Bmstr.

CHRISTIANIA BYGNINGSKOMMISSION J.No A 123/90

Ikke mere end Afbrokenbuinger til Privetrum Luftgiber under Sokkelen i de øvre Etager.

Chr 2/4 90 Sidemann

STADSINGENIØREN 4444-90 KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 5te April 1890.

8.4.90
9.4.90

Gl Bull

Höideforholdet af Forlagets lange Façade af No. 1 Wessels Gade kommer ikke til at undergaa nogen væsentlig Forandring.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Renden, som maa gives et Fald til Kloakken af mindst 1 cm paa 40 cm. Dræningen maa udføres efter Riket paa Kjelderpladsen. Hovedafløbsrendene (af glaserede Tørv) maa, hvor de gaar gjennem Kjelderen, lægges i Cement. Dranrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloakk, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjeldergulvet maa overalt ligge mindst 3/4 cm höiere end Kjelder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BJERVE OLAV ARKITEKT MNAL
Skippergata 33
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.08.2023
	201500849 - 86 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	WESSELS GATE 1B	Eiendom:	208/802/0/0
Tiltakshaver:	OLTO AS	Søker:	BJERVE OLAV ARKITEKT MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Wessels gate 1 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft og kjeller, mottatt 29.03.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500849			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	30.07.2018	62/9
Plan underetasje	02	03.02.2021	62/10
Plan 1 etasje	03	03.02.2021	62/11
Snitt og fasade øst	07	03.02.2021	62/13
Snitt og fasade nord	08	03.02.2021	62/14
Fasade sør	09	30.07.2018	62/15
Plan loft			65/2
Snitt AA			65/3

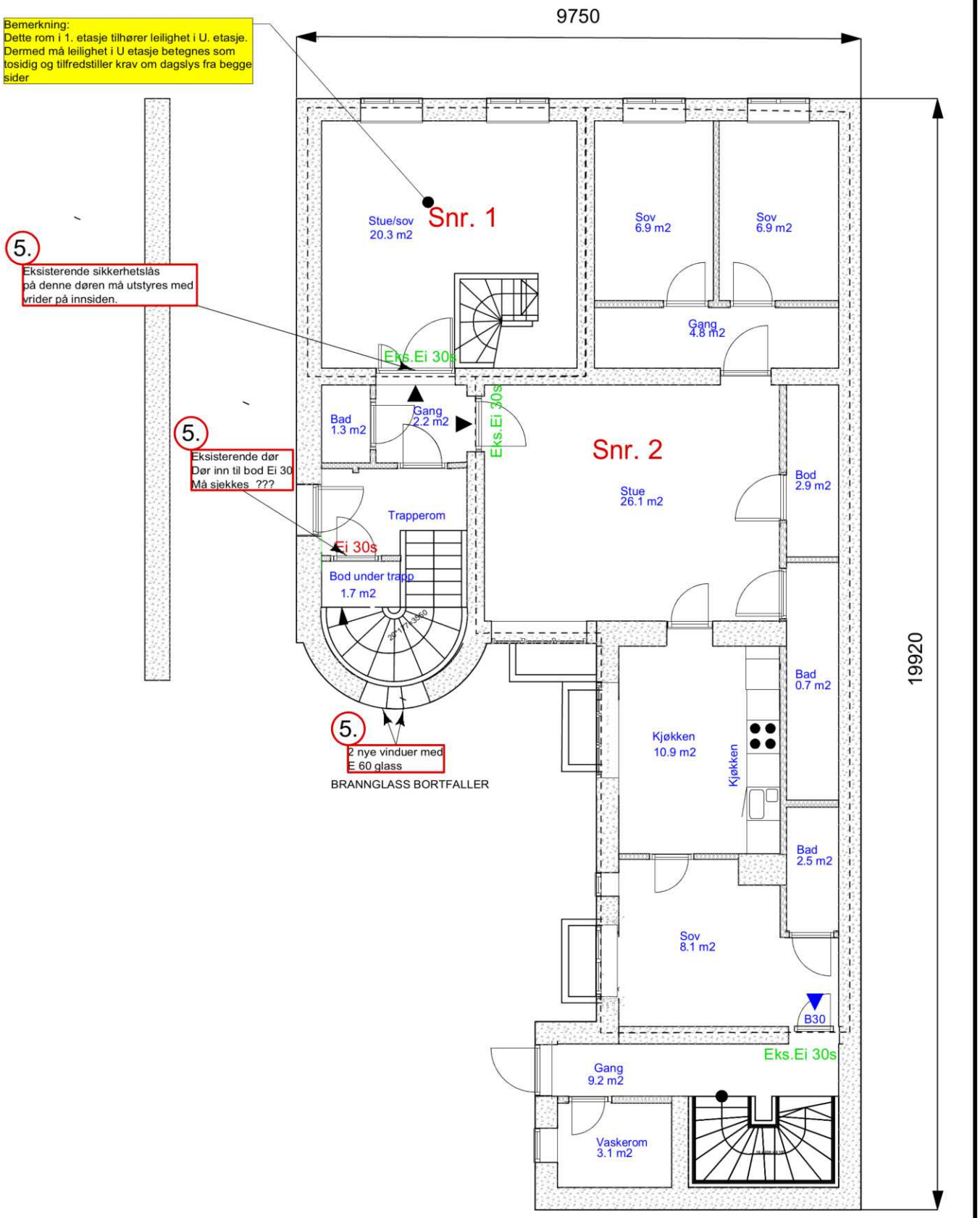
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

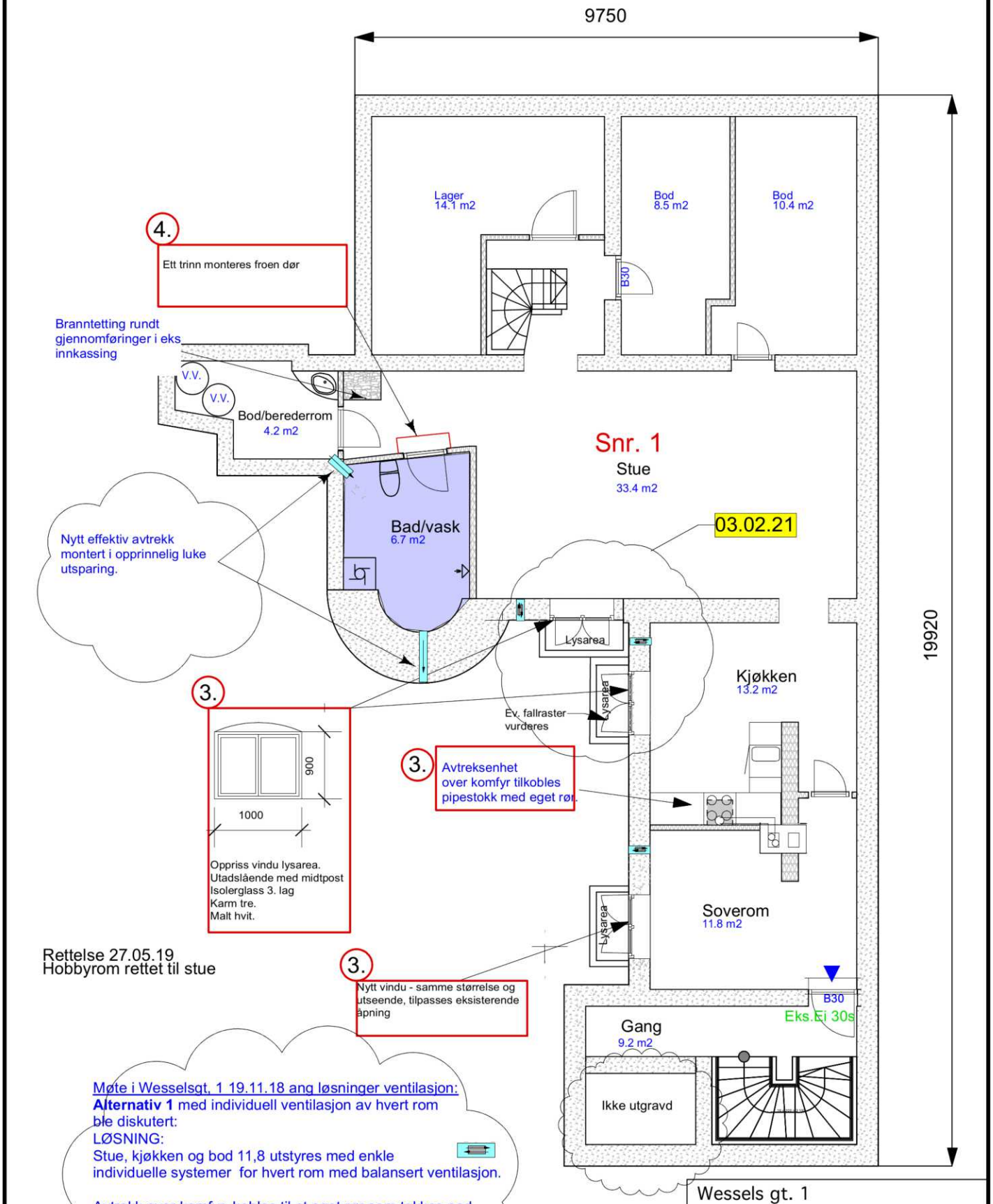
Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
OLTO AS, C. A. Torstensens vei 58A, 0377 OSLO



Wessels gt. 1	
Tiltakshaver:	Olto A/S
Tiltak for lukking av avvik for:	Plan 1. etasje
Dato: 30.07.18 | M: 1:100	Kontr. OB
ARK MNAL OLAV BJERVE Skippergata 33 0154 Oslo Mobil: +47 917 76 895	Tegn.nr. 03

Lysarear rettet til individuelle for hvert vindu
03.02.21


9750
19920
Lager
14.1 m2
Bod
8.5 m2
Bod
10.4 m2
B30
4.
Ett trinn monteres froen dør
Branntetting rundt
gjennomføringer i eks
innkassing
V.V.
V.V.
Bod/berederrom
4.2 m2
Snr. 1
Stue
33.4 m2
Bad/vask
6.7 m2
03.02.21
Nytt effektiv avtrekk
montert i opprinnelig luke
utsparing.
Lysarea
Kjøkken
13.2 m2
Lysarea
Ev. fallraster
vurderes
3.
900
1000
Oppriss vindu lysarea.
Utadslående med midtpost
Isolerglass 3. lag
Karm tre.
Malt hvit.
3.
Avtreksenhet
over komfyr tilkobles
pipestokk med eget rør.
Rettelse 27.05.19
Hobbyrom rettet til stue
3.
Nytt vindu - samme størrelse og
utseende, tilpasses eksisterende
åpning
Lysarea
Soverom
11.8 m2
B30
Eks.Ei 30s
Gang
9.2 m2
Ikke utgravd
Møte i Wesselsgt, 1 19.11.18 ang løsninger ventilasjon:
Alternativ 1 med individuell ventilasjon av hvert rom
ble diskutert:
LØSNING:
Stue, kjøkken og bod 11,8 utstyres med enkle
individuelle systemer for hvert rom med balansert ventilasjon.
Avtrekk over komfyr kobles til et eget rør som tekkes ned
gjennom eks. pipejø. Pipeløp sjekkes om dette er mulig.
Alternativ 2.: eget aggregat monteres på gulv i bod og ventilerer
alle rom. Denne løsnigen anbefales ikke,
Lysarear rettet til
individuelle for hvert
vindu
03.02.21
Rettet 19.11.18
Ikke utgravd rettet
07.02.19
Wessels gt. 1
Tiltakshaver:
Olto A/S
Tiltak for lukking av
avvik for:
Plan U. etasje
Dato: 30.07.18
M: 1:100
Kontr. OB
Tegn.nr.
02
ARK MNAL OLAV BJERVE
Skippergata 33 0154 Oslo
Mobil: +47 917 76 895

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
WESSELS GATE 1B

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529478
9088716

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 802

Vi viser til bestilling av 20260326 for WESSELS GATE 1B.

GNR. 208 BNR. 802

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.12.1866.

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

251 m²

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

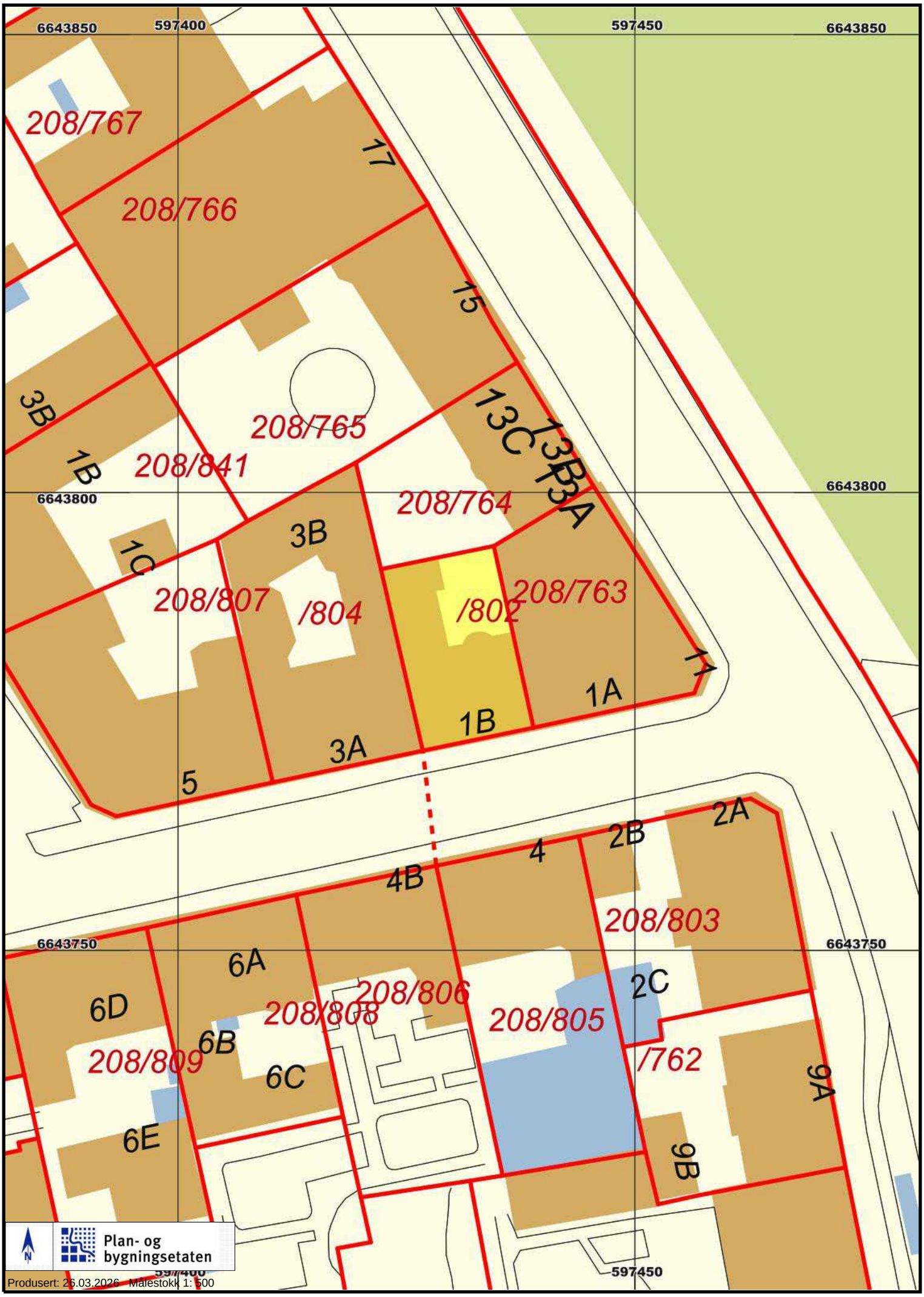
Målestokk= 1: 500.

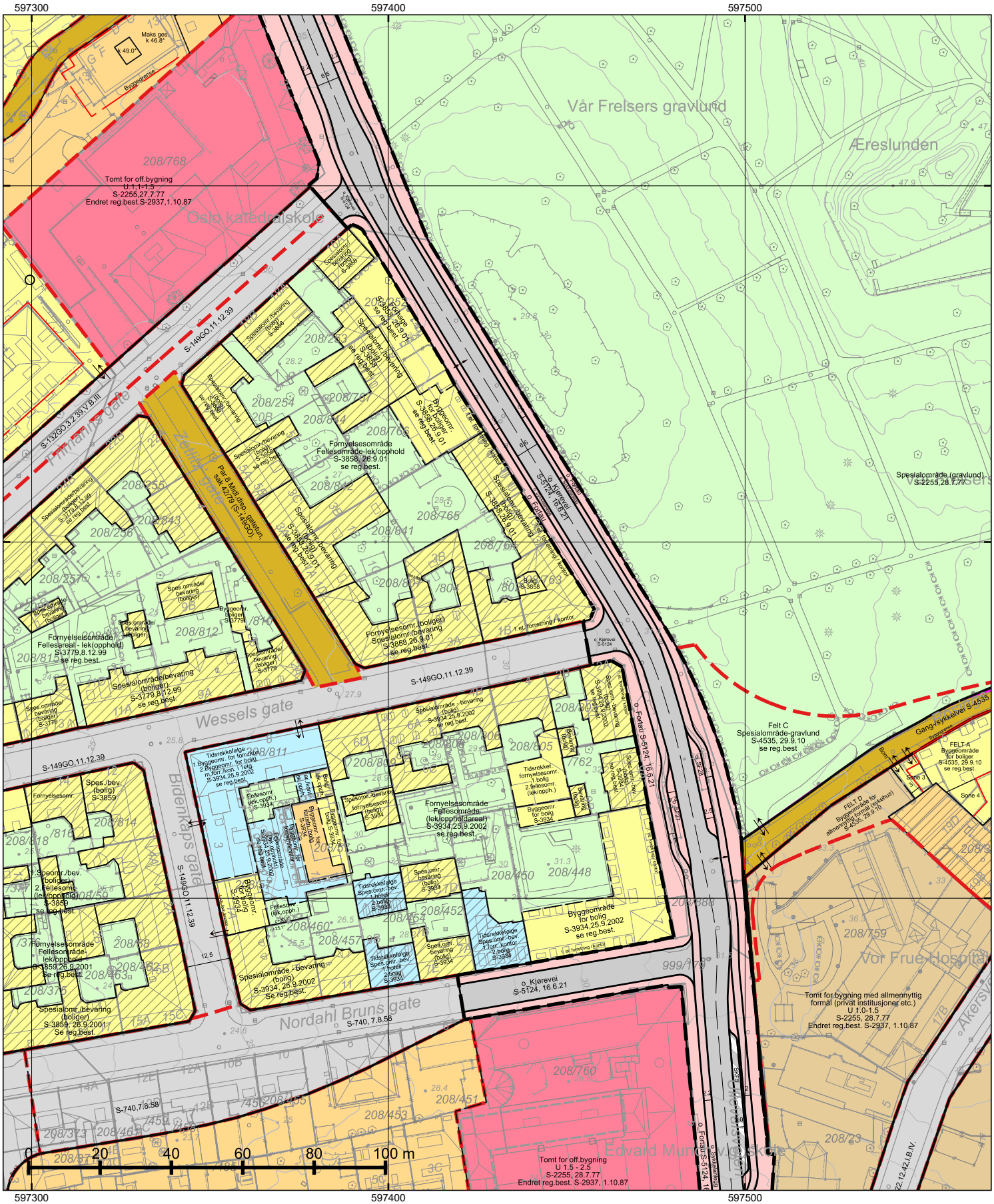
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


6643850
597400
597450
6643850
208/767
208/766
17
15
3B
1B
208/765
208/841
13C
13B
3A
6643800
6643800
208/764
3B
1C
208/807
/804
/802
208/763
11
1A
1B
3A
5
2A
2B
4
4B
208/803
6643750
6643750
6A
6D
208/806
208/808
208/805
2C
6B
208/809
6C
/762
9A
6E
9B
597450
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

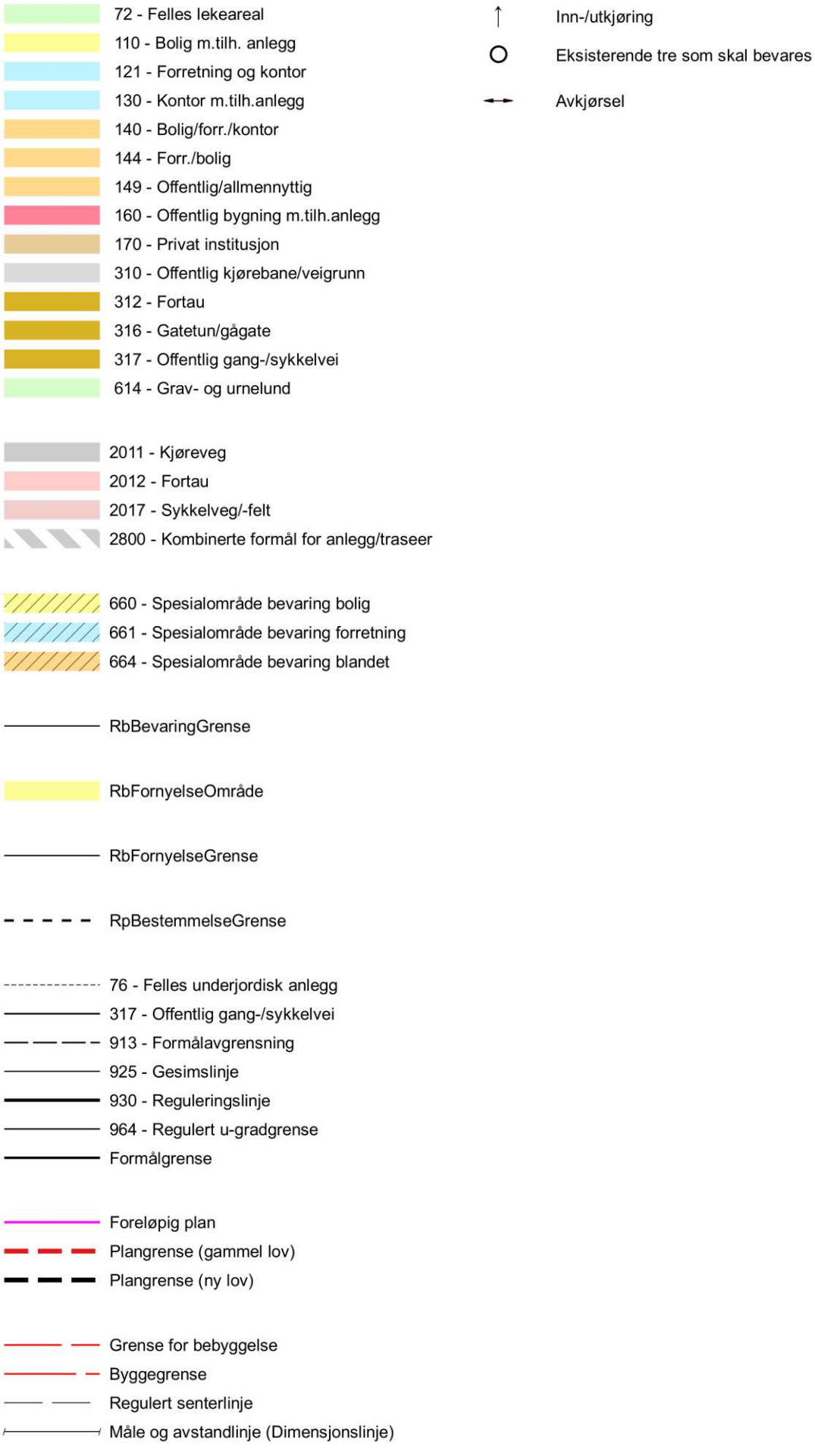
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

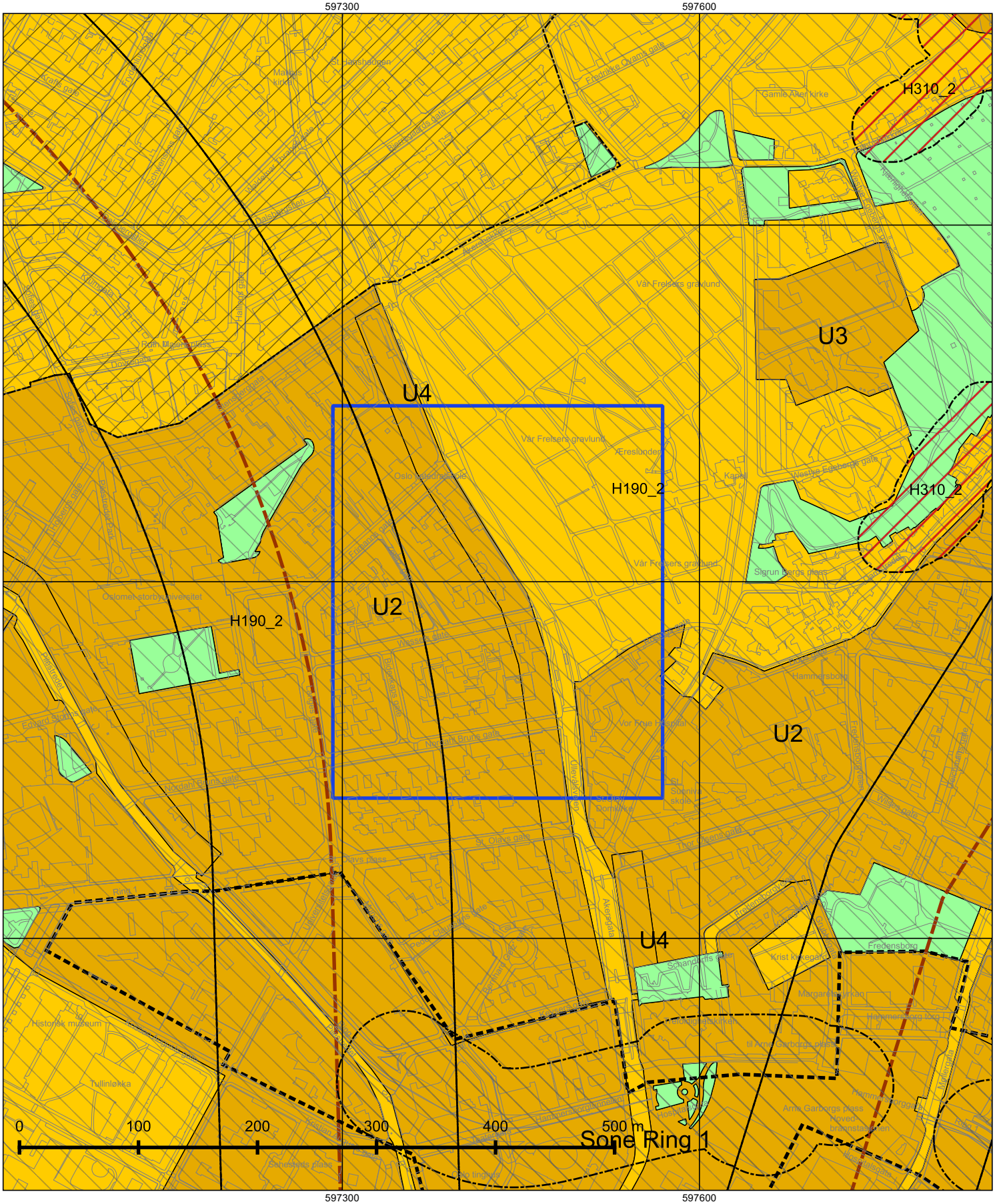
PlottID/Best.nr: 155225/ 86529478
Adresse: Wessels gate 1
Gnr/Bnr: 208/802
Deres ref.:
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155225/86529478
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

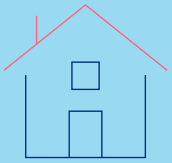
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Wessels gate 1B

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Edvard Munch videregående skole	2 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	1 min 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	7 min 0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Pilestredet Park	3 min
Coop Prix Ullevålsveien	3 min

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

VARER/TJENESTER

Eger Karl Johan	10 min
Balder Apotek	5 min
Vinmonopolet Paleet	11 min

SPORT

Oslo katedralskole	3 min
Stadion Sunniva	4 min
SiO Athletica Centrum	4 min
Treningshuset	7 min

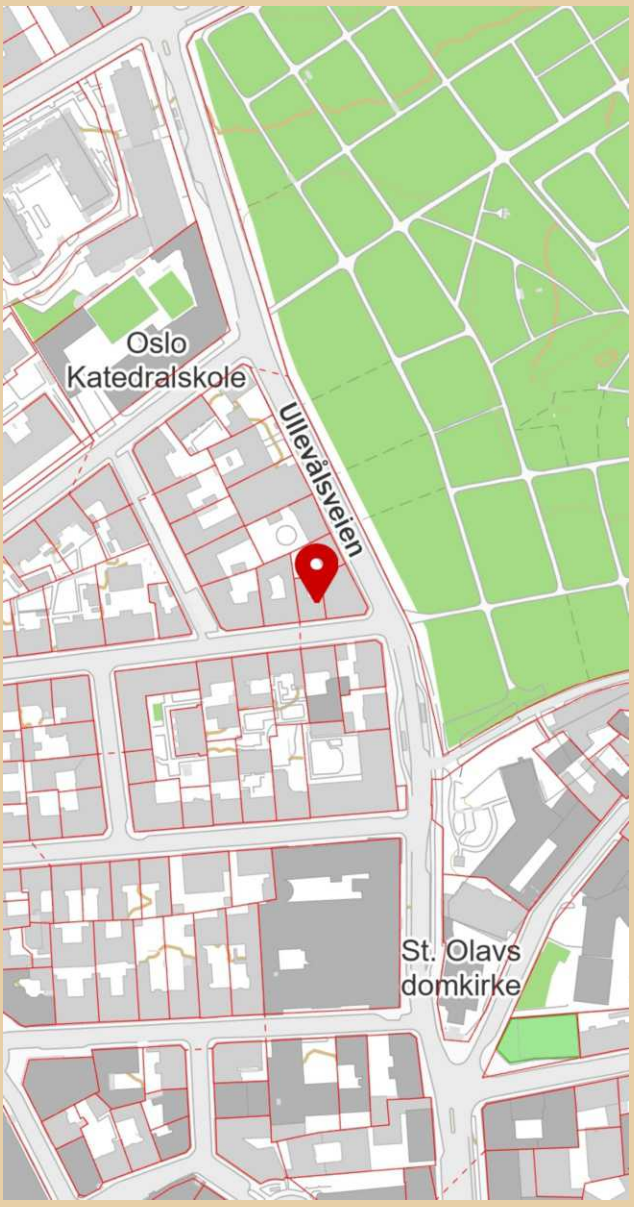
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Wessels gate 1B, 0165 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 802, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260131

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026

E-post: df@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.
