



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200602856-55
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Emil Ager-Wick

Dato:

Arkivkode: 531 **23 SEPT. 2009**

| | | | |
|---------------|--|-------------|-----------------------------|
| Byggeplass: | HERSLEBS GATE 19 | Eiendom: | 229/74/0/0 |
| Tiltakshaver: | WEXELSPLASS AS C/O Stor Oslo Prosjekt AS | Adresse: | postboks 7, 0051 OSLO |
| Søker: | Heggelund & Koxvold AS, arkitekter MNAL-NPA | Adresse: | Inkognitogata 36, 0256 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

FERDIGATTEST BYGG F - HERSLEBS GATE 19

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

f. *Edina Midzic*
Edina Midzic
enhetsleder

Emil Ager-Wick
Emil Ager-Wick
saksbehandler

Kopi til:

WEXELSPASS AS C/O Stor Oslo Prosjekt AS, postboks 7, 0051 OSLO, finans@fearnleys.no

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Christoffer Vindum
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: christoffer.vindum@emera.no

Deres ref.: 02260106 . Vår ref.: 5742-1-37

Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Wexels Plass F Borettslag
Organisasjonsnr: 992360941
Andelseier: Landsem, Lene
Medeier:
Leilighetsnummer: 37
Adresse: Herslebs Gate 21, 0561 OSLO
Andelsnummer: 37
Gnr. 229
Bnr. 239
Borettsinnskudd: Kr. 997 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6657012.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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 spesifisering, 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.

Felleskostnader økes med 2,6% fra 01.01.2026

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Innfrielsen kan skje i pr. 30.04. og 30.10 hvert år. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan det oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Megler må kontakte OBOS Innbetalingservice før oppgjør for å få opplysning om restanse. Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. De fleste andelseiere eier garasje plass i Wexels Plass Garasjesameie. Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes egen giro for garasjeleien med eget kundenummer. Vi forutsetter at garasjeplassen følger boligen ved salg, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (ideell 1771/554195 av gnr 529, bnr 1, Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjen. Ved overdragelse av garasje plass i garasjesameiet, er skjemaet ""Egenerklæring om konsesjonsfrihet"" nødvendig, da garasjebyggets tomt er større enn to mål. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Selskapet er medlem av NBBLs sikringsfond. Garasjesameiet leier ut 5 garasje plasser og 11 stk MC-plasser. Ved ønske om kjøpe av garasje kan petter.leonthin@bes.no kontaktes. Bakerst i husordensreglene finnes et eget infoskriv fra styret om nøkkelbrikker og skilt som ny eier bes lese.

Selskapets totale lån og vilkår:

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Bank: | OBOS Boligkreditt AS |
| Lånenr.: | 98207367958 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 19 580 680,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2058 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 010,87,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|--|---------------|-------------------------|
| Lån nr: 9820736795; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820736795; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Eiendomsskatt | | 204,50 fra 01.11.2026 |
| Eiendomsskatt | | 204,50 fra 01.09.2026 |
| Eiendomsskatt | | 204,50 fra 01.06.2026 |
| Dekoder + TV | 23,00 | |
| Vedlikeholdsfond | 106,00 | |
| Felleskostnader | 5 692,87 | |
| Eiendomsskatt | | 204,50 fra 01.05.2026 |
| Internett + porttlf. | 189,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: | 7 853,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 18,- |
| Annen formue: | 197 430,- |
| Gjeld: | 0,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Bank: | OBOS Boligkreditt AS |
| Lånenummer: | 98207367958 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Rolf Engelsen, e-post: wexelsplassf@styrommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 |

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Wexels Plass F Borettslag

Organisasjonsnummer: 992360941

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mars kl. 09:00 til 15. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Øystein Nilsen Øksenvåg og Erica Wie Dia er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. PÅBYGG OG UTVENDIG SOLSKJERMING – FASADEENDRING

En beboer i borettslagets 7. etasje har av ulike grunner behov for tak over sin terrasse. Dette vurderes av Plan- og bygningssetaten som påbygg og fasadeendring. Tilsvarende er det en beboer som ønsker utvendig solskjerming, som også vurderes som fasadeendring.

Fasadeendringer krever, ifølge borettslagets vedtekter (§8-3(2) nr:1), to/tredels-flertall på generalforsamling. Da ordinær generalforsamling ikke avvikles før 6. juni, og saken allerede har versert i syv måneder foreslås ekstraordinær generalforsamling i digital form, for å beslutte saken.

*Se vedlegg

Styrets innstilling

De aktuelle fasadeendringene kan gjennomføres (gitt 2/3 flertall på generalforsamling), på de aktuelle beboernes bekostning.

Styret anerkjenner beboernes behov for disse endringene, og anser fasadeendringene som akseptable. Styret er innforstått med at dette skaper presedens, og forutsetter at det søkes styret om tillatelse i tilfelle lignende saker. Styret legger til grunn å bli informert om fargevalg og igangsettelse. Beboerne denne saken gjelder plikter å sende ut nabovarsel om pågående arbeider.

Forslag til vedtak:

Det tillates å gjør endring av de to forespurte byggetekniske endringene, tak over terrasse og utvendig solskjerming.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Øystein Nilsen Øksenvåg/s/
Protokollvitne

Erica Wie Dia/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER

FOR

WEXELS Plass GARASJESAMEIE

Gnr. 529, bnr. 1 i Oslo kommune

Sist endret ved vedtak i sameiermøte 30.04.2018

§ 1

Navn

Sameiets navn er Wexels Plass Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

| | |
|----------------------------|-----------------|
| 239 parkeringsplassandeler | 423.269/554.195 |
|----------------------------|-----------------|

Spesialrom til felles bygningsmessige og tekniske funksjoner:

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

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

- Beboere på Wexels Plass skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Utleiere må informere leietakere om sameiets vedtekter og ordensregler og mulige sanksjoner ved brudd på disse. Samtidig må leietakers kontaktinfo gis til styret. Styret varsles ved endring av leietakere.

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10

Styret

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

Styrets medlemmer skal velges som følger;

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

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12

Ordensregler

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

§13

Stoppeplikt

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

§ 14

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15 Felleskostnader

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

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

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

Med felles kostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

§ 16 Betaling av felleskostnader

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

§ 17 Ansvar utad

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

§ 18 Forsikring

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

§ 19

Kamera/videoovervåkning

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

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

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

§ 20

Sameieloven

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5742

Wexels Plass F Borettslag

Velkommen til årsmøte i Wexels Plass F Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 09:00 og lukker 15. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5742>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. PÅBYGG OG UTVENDIG SOLSKJERMING – FASADEENDRING

Med vennlig hilsen,

Styret i Wexels Plass F Borettslag

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Øystein Nilsen Øksenvåg og Erica Wie Dia er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

PÅBYGG OG UTVENDIG SOLSKJERMING – FASADEENDRING

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En beboer i borettslagets 7. etasje har av ulike grunner behov for tak over sin terrasse. Dette vurderes av Plan- og bygningssetaten som påbygg og fasadeendring. Tilsvarende er det en beboer som ønsker utvendig solskjerming, som også vurderes som fasadeendring.

Fasadeendringer krever, ifølge borettslagets vedtekter (§8-3(2) nr:1), to/tredels-flertall på generalforsamling. Da ordinær generalforsamling ikke avvikles før 6. juni, og saken allerede har versert i syv måneder foreslås ekstraordinær generalforsamling i digital form, for å beslutte saken.

*Se vedlegg

Styrets innstilling

De aktuelle fasadeendringene kan gjennomføres (gitt 2/3 flertall på generalforsamling), på de aktuelle beboernes bekostning.

Styret anerkjenner beboernes behov for disse endringene, og anser fasadeendringene som akseptable. Styret er innforstått med at dette skaper presedens, og forutsetter at det søkes styret om tillatelse i tilfelle lignende saker. Styret legger til grunn å bli informert om fargevalg og igangsettelse. Beboerne denne saken gjelder plikter å sende ut nabovarsel om pågående arbeider.

Forslag til vedtak

Det tillates å gjør endring av de to forespurte byggetekniske endringene, tak over terrasse og utvendig solskjerming.

Vedlegg

1. 5742 Sak til ekstraordinær generalforsamling 2024.pdf

SAK TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 21. MARS 2024
- PÅBYGG OG UTVENDIG SOLSKJERMING – FASADEENDRING

Saksframstilling:

En beboer i borettslagets 7 etasje har av ulike grunner behov for tak over sin terrasse. Dette vurderes av Plan- og bygningsetaten som påbygg og fasadeendring. Tilsvarende er det en beboer som ønsker utvendig solskjerming, som også vurderes som fasadeendring.

Fasadeendringer krever, ifølge borettslagets vedtekter (§8-3(2) nr.1), to/tredels flertall på generalforsamling. Da ordinær generalforsamling ikke avvikles før 6. juni, og saken allerede har versert i syv måneder foreslås ekstraordinær generalforsamling i digital form, for å beslutte saken.

Styret har fattet vedtak i saken: de aktuelle fasadeendringene kan gjennomføres (gitt 2/3 flertall på generalforsamling), på de aktuelle beboernes bekostning.

Styret anerkjenner beboernes behov for disse endringene, og anser fasadeendringene som akseptable. Styret er innforstått med at dette skaper presedens, og forutsetter at det søkes styret om tillatelse i tilfelle lignende saker. Styret legger til grunn å bli informert om fargevalg og igangsettelse. Beboerne denne saken gjelder plikter å sende ut nabovarsel om pågående arbeider.

Forslag til vedtak i ekstraordinær generalforsamling: De to forespurte byggetekniske endringene, tak over terrasse og utvendig solskjerming, tillates gjennomført som beskrevet i foreliggende saksframlegg og dokumentasjon.

Dokumentasjon:

Ved å gå inn på følgende lenke får man innsyn til søkers beskrivelse og fotodokumentasjon fra sak i Plan- og bygningsetaten. Her foreligger også etatens svar.

[Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune](#)

De vedlagte bildene er illustrasjoner.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.24

Selskapsnummer: 5742 Selskapsnavn: Wexels Plass F Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Øystein Nilsen Øksenvåg og Erica Wie Dia er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 PÅBYGG OG UTVENDIG SOLSKJERMING – FASADEENDRING

Det tillates å gjør endring av de to forespurte byggetekniske endringene, tak over terrasse og utvendig solskjerming.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5742

WEXELS PLASS F BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i WEXELS PLASS F BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5742>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i WEXELS PLASS F BORETTSLAG

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

Rolf Engelsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Boklund og Thea Fallmyr Handeland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 5742 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Engelsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathilde Langnes Herskedal

Valg av 1 vararepresentant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Øyvind Thorsell
-

ÅRSRAPPORT/BERETNING

WEXELS PLASS F BORETTSLAG 2024/2025

Styret for Wexels plass F borettslag (Herslebs gate 21) har i mandatperioden 2024-2025 avholdt totalt 6 ordinære møter. Møtene har med to unntak vært avholdt med fysisk tilstedeværelse og uten fravær.

Tina Pham har hatt permisjon fra styrevervet i perioden.

Det har vært avholdt et konstituerende styremøter og en ordinær generalforsamling. Styret er representert med en representant i styrene for Wexels Plass Fellessameiet og for Wexels Plass Garasjesameiet – begge er selvstendige selskaper.

Det er etablert og videreutviklet god praksis med tanke på transparens og formalia: møtene innkalles ca. 1 uke før avvikling, med saksframstilling, dokumentasjon og stort sett en innstilling fra styreleder (forslag til vedtak). Sakspapirer og referat (protokoller) signeres, tilgjengeliggjøres i Styrerommet (for styremedlemmer) og arkiveres i Styrerommet (OBOS' nettside for styrearbeid).

Det er i perioden påbegynt et arbeid for historisk arkiv (dokumenter fra byggeperiode) og nåtidig arkiv (aktuelle avtaler og annen dokumentasjon).

Styret har i perioden hatt god arbeidsdeling og et godt samarbeid.

Styret har, i motsetning til i fjor, ikke funnet det nødvendig å gjennomføre kompetanse- eller skoleringstiltak for sine medlemmer.

Årlige hendelser og rutiner er godt ivaretatt:

- Budsjet 2025. Utviklet sammen med rådgiver, besluttet november 24.
- Nøkkelbrikker: forbedret rutine og egen kapasitet i styret for vårt borettslag. To i styret har i perioden håndtert beboeres behov for nøkkelbrikker.
- Videotilgang: styret har en egen ansvarlig for tilgang til videoovervåking
- HMS-internkontroll forberedes og gjennomføres i mai 25. Kontrollen gjennomføres av styret etter mal utviklet og etablert av OBOS.
- Brannvern: det er gjort et arbeid for å lukke avvikene i tilsynsrapport levert før sommeren 2024. Dette arbeidet planlegges avsluttet tidlig på høsten 2025.
- Heis: det ble gjennomført heiskontroll av Oslo kommune(april), med mindre avvik i rapport
- Ventilasjon: Det er gjennomført årlig service av ventilasjonsaggregat.
- Spyling av grunnmur og fjerning av tagging: det er i perioden fjernet grønske fra grunnmur og, etter behov fjernet taggs fra fasaden.
- Det er gjennomført årlig julemarkering med nytt tre i inngangspartiet.

Øvrige saker:

- Oppgradering av takterrasse: det ble i løpet av sommeren 24 gjennomført en oppgradering av takterrassen: sliping og beising av gulv, beplantning og nytt møblement.
- Ny informasjonsplattform på Vibbo til beboere ble slutført: informasjon fra nedlagt nettside (wexels.info) ble overført og oppdatert.

- Det ble i perioden innført en vaktmestertjeneste i borettslaget.
- Det er i perioden gjennomført kanalrens av ventilasjonsanlegget (fra kjøkken og bad) i tilnærmet alle leiligheter. Motordrevne kjøkkenhetter er erstattet med nye hetter uten motor. De som gjenstår (tre) blir tatt i september 25.
- Styret har kjøpt profesjonell kompetanse i OBOS Prosjekt for å lage en langsiktig plan for vedlikehold og investeringer.
- Tiden er snart moden for en modernisering og oppgradering av heisen. Det er innhentet konsulentuttalelse med tanke på nødvendighet, tidspunkt for gjennomføring og eventuelt innhenting av anbud.
- Brannvern: det er i perioden gjennomført tiltak for å lukke avvik i tilsynsrapport levert fra Norsk Brannvern før sommeren 2024.
- Det har vært gjennomført beboermøte med godt oppmøte og gode spørsmål og samtaler.
- Styret har lagt ned mye arbeid i å få styret i Wexels Plass Fellessameie til å fungere bedre slik at vedlikehold og utbedringer kan gjennomføres. Arbeidet kulminerte medio april med positive vedtak på oppgradering av bakgård, avtale om vaktmestertjenester og fornyelse av vektertjenester.

Planlagte saker:

- I begynnelsen av ny periode vil arbeidet med strakstiltak i plan for vedlikehold påbegynnes.
- Styret tar sikte på å lukke alle avvik i tilsynsrapport fra Norsk Brannvern, slik at de kan utstede en ferdigattest. I avslutningen av dette prosjektet (lukke avvik) skal leilighetene kontrolleres, og det skal gjennomføres en brannøvelse.
- Det vil bli gjennomført avløpsrens i alle leiligheter i september 2025. Dette vil skje samtidig med branninspeksjon og kanalrens i gjenværende leiligheter.
- Styret vil følge grundig opp pågående tiltak i Wexels Plass Fellessameie.
- Det tas sikte på godt forberedte og samordnede initiativ for bedre bomiljø i borettslaget.
- Det vil også i neste periode gjennomføres beboermøte.
- Det tas sikte på å inngå rammeavtale med rør- og elektrikerfirma – muligens i samråd med de andre boligselskapene i fellessameie.
- Det skal innhentes tilbud på vannuttak på takterrasse.

Det ble avviklet et beboermøte 9. april, med 14 frammøtte beboere. Formålet var å presentere styret, informere om viktige saker under arbeid, og å få innspill til saker å gå videre med. Møtet var nyttig og ble godt mottatt.

Styret i Fellessameiet.

Styret i Fellessameiet har, etter styret i borettslagets vurdering, ikke fungert tilfredsstillende i en toårsperiode. Årsakene er sammensatte, men handler i praksis om samarbeidsutfordringer, mangel på planer, orden (protokoller og formelle vedtak) og vilje til engasjement og innsats for selskapenes fellesanliggender, og spesielt bakgården (som forfaller). Borettslagets har i perioden investert mye tid på i praksis å bidra til at saker løftes, forberedes og følges opp. Per april ser dette ut til å ha gitt resultater.

Styrets samlede vurdering for perioden.

I gjeldende vedtekter framkommer det at «Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.» Av OBOS' Introduksjon til styrearbeid vises det

til at «resultatet av styrets arbeid kan ha stor velferdsmessig og økonomisk betydning for boligsselskapet.»

Styret har jobbet planmessig med å videreføre den gode tendens fra perioden 23/24: forutsigbarhet, godt samarbeid innad i styret (god stemning), gode forberedelser, dialog med beboere og resultatorientering.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det ble i 2024 betalt avdrag med kr 700.295,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5.073.134,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

WEXELS PLASS F BORETTSLAG
ORG.NR. 992 360 941, KUNDENR. 5742

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 4 885 058 | 4 627 561 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 874 108 | 5 936 166 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -700 295 | -803 891 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 | 0 | -4 884 735 |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | | 26 659 | 9 958 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | | -12 397 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 188 075 | 257 498 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 5 073 134 | 4 885 059 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | | 5 207 311 | 5 265 922 |
| Kortsiktig gjeld | | -134 177 | -380 863 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 5 073 134 | 4 885 059 |

WEXELS PLASS F BORETTSLAG
ORG.NR. 992 360 941, KUNDENR. 5742

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 2 079 165 | 0 | 0 | 2 280 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 769 900 | 3 813 827 | 4 053 000 | 1 840 414 |
| Andre inntekter | 3 | 1 150 | 39 438 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 850 215 | 3 853 265 | 4 053 000 | 4 120 414 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 690 | -12 690 | -13 000 | -12 690 |
| Styrehonorar | 5 | -90 000 | -90 000 | -90 000 | -90 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 997 | -7 699 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -98 960 | -94 110 | -108 000 | -113 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -23 140 | -20 438 | -70 000 | -70 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -375 127 | -189 597 | -100 000 | -160 000 |
| Forsikringer | | -109 941 | -106 062 | -118 000 | -137 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -340 010 | -303 229 | -426 000 | -490 000 |
| Kostnader sameie | 15 | -140 385 | -127 060 | -120 000 | -130 000 |
| Energj/fyring | 10 | -418 554 | -436 661 | -470 000 | -470 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -76 812 | -70 152 | -80 000 | -83 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -104 242 | -97 596 | -89 000 | -187 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 798 857 | -1 555 294 | -1 696 000 | -1 954 690 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT: | | 2 051 358 | 2 297 970 | 2 357 000 | 2 165 724 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 4 884 735 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 051 358 | 7 182 705 | 2 357 000 | 2 165 724 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 201 649 | 126 295 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 378 899 | -1 372 834 | -1 580 000 | -1 340 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 177 250 | -1 246 539 | -1 580 000 | -1 340 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 874 108 | 5 936 166 | 777 000 | 825 724 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 874 108 | 5 936 166 | | |

WEXELS PLASS F BORETTSLAG
ORG.NR. 992 360 941, KUNDENR. 5742

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 91 407 535 | 91 407 535 |
| Tomt | | 4 144 000 | 4 144 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 15 | 38 404 | 52 665 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 95 589 939 | 95 604 200 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 21 234 | 19 948 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 703 | 703 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 8 040 | 8 791 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 83 429 | 542 555 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 087 973 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 3 005 932 | 4 693 925 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 207 311 | 5 265 922 |
| SUM EIENDELER | | 100 797 249 | 100 870 122 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 37 * 5 000 | | 185 000 | 185 000 |
| Annen egenkapital | 17 | 48 519 203 | 47 645 095 |
| SUM EGENKAPITAL | | 48 704 203 | 47 830 095 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 23 459 769 | 24 160 064 |
| Borettsinnskudd | 19 | 28 499 100 | 28 499 100 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 51 958 869 | 52 659 164 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 42 564 | 71 335 |
| Leverandørgjeld | | 84 191 | 130 162 |
| Påløpte renter | | 7 422 | 121 007 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 58 359 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 134 177 | 380 863 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 797 249 | 100 870 122 |
| Pantstillelse | 20 | 119 549 100 | 125 559 100 |
| Garantiansvar | 15 | 200 731 | 207 304 |

Oslo, 16.04.2025

Styret i Wexels Plass F Borettslag

Rolf Engelsen /s/

Gaute Rygh /s/

Tina Pham /s/

Synne Flåseth /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 646 880 |
| Internett | 79 328 |
| Vedlikeholdsfond | 32 364 |
| TV/Dekoder | 10 212 |
| Eiendomsskatt | 1 116 |
| Kapitalkostnader IN I | 2 071 771 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | 7 394 |
| Overført til kapitalkostnader | -2 079 165 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 769 900 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| Nøkler | 1 100 |
| Utleie | 50 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 1 150 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -12 690 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 690 |

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 2023/2024, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 997.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -20 683 |
| Andre konsulenthonorarer, Obos Prosjekt as | -2 457 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -23 140 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -150 639 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -8 299 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -32 702 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -46 423 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -137 063 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -375 127 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -1 117 |
| Vann- og avløpsavgift | -208 329 |
| Renovasjonsavgift | -130 564 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -340 010 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -59 801 |
| Fjernvarme | -358 753 |
| SUM ENERGI / FYRING | -418 554 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Annet driftsmateriale | -649 |
| Vaktmestertjenester | -10 313 |
| Renhold ved firmaer | -75 360 |
| Andre fremmede tjenester | -3 068 |
| Trykksaker | -310 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 000 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 800 |
| Andre kontorkostnader | -2 764 |
| Porto | -75 |
| Gave, fradragsberettiget | -799 |
| Bank- og kortgebyr | -2 763 |
| Øreavrunding | 2 |
| Velferds kostnader | -1 343 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -104 242 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 148 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 108 487 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 87 973 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 105 |
| Andre renteinntekter | 937 |
| SUM FINANSINTEKTER | 201 649 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån | -1 378 870 |
| Renter på leverandørgjeld | -29 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 378 899 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|----------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi | 91 407 535 |
| SUM BYGNINGER | 91 407 535 |

Tomten er kjøpt.

Gnr.229/bnr.239

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,08% av Wexels Plass Garasjesameie og 9,7% av Wexels Plass Fellesameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i ovennevnte selskaper. Selskapets andel vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregning IN | 8 040 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 8 040 |

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 18 537 417 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 37 617 763 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -7 635 977 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 48 519 203 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 50 år.

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2008 | -67 052 435 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 5 274 608 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 700 295 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 37 617 763 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |

-23 459 769**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-23 459 769**

Lånet er et serielån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|-------------|-------------|
| Opprinnelig | -28 499 100 |
|-------------|-------------|

SUM BORETTSINNSKUDD**-28 499 100**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|------------|
| Borettsinnskudd | 28 499 100 |
| Pantelån | 23 459 769 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 29 981 786 |

TOTALT**81 940 655**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|-----------|------------|
| Bygninger | 91 407 535 |
| Tomt | 4 144 000 |

TOTALT**95 551 535**

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WEXELS PLASS F BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WEXELS PLASS F BORETTSLAG.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.25

Selskapsnummer: 5742 Selskapsnavn: WEXELS PLASS F BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rolf Engelsen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Terje Boklund og Thea Fallmyr Handeland er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Rolf Engelsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Mathilde Langnes Herskedal

Vararepresentant (kun 1 skal velges)

Øyvind Thorsell



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

WEXELS Plass FELLESSAMEIET

Trivselsregler Fellesområder

Innledning

Trivselen på Wexels plass sine fellesområder (WPF) avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

Formål

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger. Vi viser i denne sammenheng også til trivselsregler for hvert av Boligsameiene på Wexels plass.

Generell bruk av fellesområder

Det skal være total ro mellom kl 23:00 - 08:00. Fester skal ikke forstyrre naboer. Samlinger og fester på takterrassene er ikke lov. Av hensyn til beboere i de nederste etasjene bør alle vise forståelse og hensyn ved ferdsel utenfor gangveier på området. Barn må leke under tilsyn av voksne/foreldre. Det er ikke lov med noe form for ballspill i bakgården. Sykling skal hovedsakelig skje utenfor fellesarealet.

Husdyrhold/hundelufting og mating av fugler

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Hundeeiere er ansvarlig for at hunden ikke legger igjen avføring eller graver i bed o.l. Hundelufting bør av disse grunner fortrinnsvis foregå utenfor våre fellesområder. Forøvrig gjelder Lov om hundehold. Støy og belastninger som følge av husdyrhold vil påtales dersom det er til sterk sjenanse for naboer. Mating av fugler må skje med omtanke overfor naboer og fellesskapet.

Grilling

Det er ikke tillatt å grille med griller i bakgården eller på takterrassene. Dette med tanke på tidligere branntilløp, forsøpling, varmeutvikling, os og røyk. Ved bespisning i bakgård eller på takterrassene er man pliktig å rydde etter seg. På balkonger er kun gass- og el-grill tillatt.

Sikring av hovedinnganger og garasjeinnganger

Adkomster (dører og porter) skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Alle har et felles ansvar for å sikre området mot at uvedkommende kan få tilgang til bygninger. Eventuelle skader eller uheldige forhold bes meldt til styret i WPF eller boligsameiet.

Boder

Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander (inkl portåpner og/eller nøkler til

Garasje

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget: Kjør aldri ut/inn før du ser at porten er lukket. Legg aldri verdigjenstander i bilen!

Eksklusive utearealer

Alle eiere av eksklusive arealer på bakkeplan har plikt til å vedlikeholde dette på samme måte som fellesarealene blir vedlikeholdt. Dette innebærer klipping, vanning, trimming, etc av gress og hager.

Avfallshåndtering

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets beholdere. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Nærmeste container for glass, metall og plaststår ved Schous Plass. Husk å brette sammen esker o.l før de legges i containeren. Alle bes hjelpe til med å holde våre omgivelser pene og ryddige. Det presiseres at det ikke er lov til å legge søppel utenfor inngangdøra. All hensatt søppel eller andre gjenstander fjernes uten varsel for eieres regning.

Trivselsregler og ansvar

Sameierne er ansvarlige for at trivselsreglene følges i hans/hennes husstand, også de personer sameiere har gitt adgang til bolig eller eiendommen forøvrig. Dersom det oppstår skade som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet, vil sameier være erstatningspliktig.

Samlinger / fester

Ingen bruk av leiligheter, balkonger, terrasser eller fellesområder må foregå på en måte som forstyrrer eller plager andre beboere. Feststøy skal i hovedsak foregå inne, med lukkede vinduer og balkongdør. Ingen har noen som helst rett til å ha samlinger eller fester som forstyrrer andre. Styret oppfordrer til utvidet aktsomhet her, og oppfordrer til å ikke bruke balkonger ved egne samlinger eller fester. Grensen for støy ved slike er bestemt definert som følgende: -Kan slik samling- eller feststøy høres i tiliggende blokker på Wexels Plass, da er dette å betrakte som for høyt. Dette er grense for inngripen og/eller avvikling fra vektor. Samme grense gjelder for utløsning av advarsel fra Sameiet.

Mc og moped

Ikke lov å kjøre, oppbevare eller parkere i bakgård eller fellesområder.

Sykler i fellesstativ

De som bruker disse må være obs på av ved minimum 1 måneds varsel kan hensatte eller sykler som virker å være i ustand bli fjernet av vaktmester, og dedstruert. Alle oppfordres til å følge med jevnlig på sykkelstativene, hele året.

Styret, Wexels plass Fellessameiet

Juni 2009. Revidert 2015

Protokoll til årsmøte 2025 for WEXELS PLASS F BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 992360941

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 13. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

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:

Rolf Engelsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Terje Boklund og Thea Fallmyr Handeland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rolf Engelsen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rolf Engelsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathilde Langnes Herskedal (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mathilde Langnes Herskedal

Vararepresentant (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Thorsell (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Thorsell

Møtet hevet.
Rolf Engelsen /s/
møteleder

Protokollen signeres av:
Terje Boklund /s/
protokollvitne

Thea Fallmyr Handeland /s/
protokollvitne



Adresse

Herslebs gate 21, 0561 OSLO

Dato for energimerking

07.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267283

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81818312

Gårdsnummer

229

Bruksnummer

239

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0802


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

2008

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

92,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

103,47 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

103,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 452 kWh



Herslebs gate 21, 0561 OSLO



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Herslebs gate 21, 0561 OSLO



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 varmelementer 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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. Monter 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 16: 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.

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>