

BO PÅ TOPPEN AV WEXELS PLASS

Herslebs gate 21

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til toppen av Wexels plass,
og Herslebs gate 21. Presentert av Anya
Martinsen og Christoffer Vindum



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 9 980 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

517 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

9 990 390,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

6 011,- pr. mnd

ETASJE

8

FELLESFORMUE

197 430,-

BYGGEÅR

2008

BRA-I/BRA TOTAL

85/92 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler



Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

+47 472 65 457



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

+47 918 19 365



Lækker toppleilighet med 58 m² privat takterrasse! | Garasje m/elbil-lader | Varmtvann inkl. | Heis | Fantastisk utsikt

Velkommen til Herslebs gate 21, og toppen av Wexels plass!

Her presenteres en svært attraktiv og innholdsrik 4-roms toppleilighet med en stor, privat takterrasse på ca. 58 m². Takterrassen strekker seg 270 grader rundt boligen og gir gode solforhold gjennom dagen, samt en fantastisk utsikt. Leiligheten har tre romslige soverom med gode størrelser, og en åpen stue- og kjøkkenløsning med et stilrent kjøkken fra Norema. Videre har boligen et stort og delikat bad. Store vindusflater i tre himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys og svært gode lys- og solforhold.

- Privat takterrasse på ca. 58 m²
- Fantastisk utsikt over byen
- Garasjeplass m/EL i kjeller med heisadkomst
- Stilrent kjøkken fra Norema
- Store vindusflater i tre himmelretninger
- Tre gode soverom



Terrassen går rundt 270 grader av boligen og byr på masse boltreplass, samt fantastisk utsikt over Oslo.





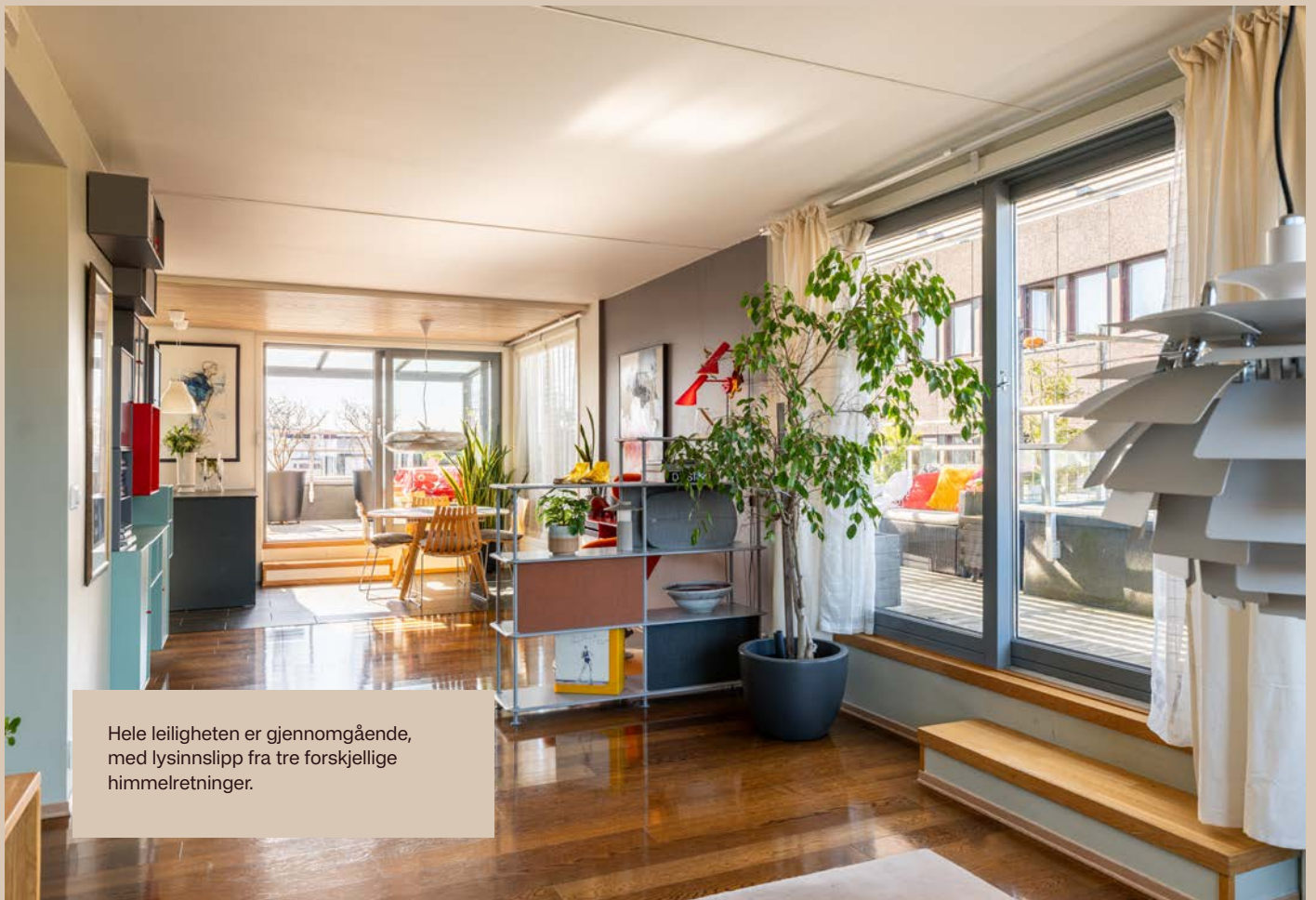
Som toppleilighet gir boligen en fri og tilbaketrukket følelse, høyt hevet over byens liv, med en vidstrakt utsikt over nærområdet.



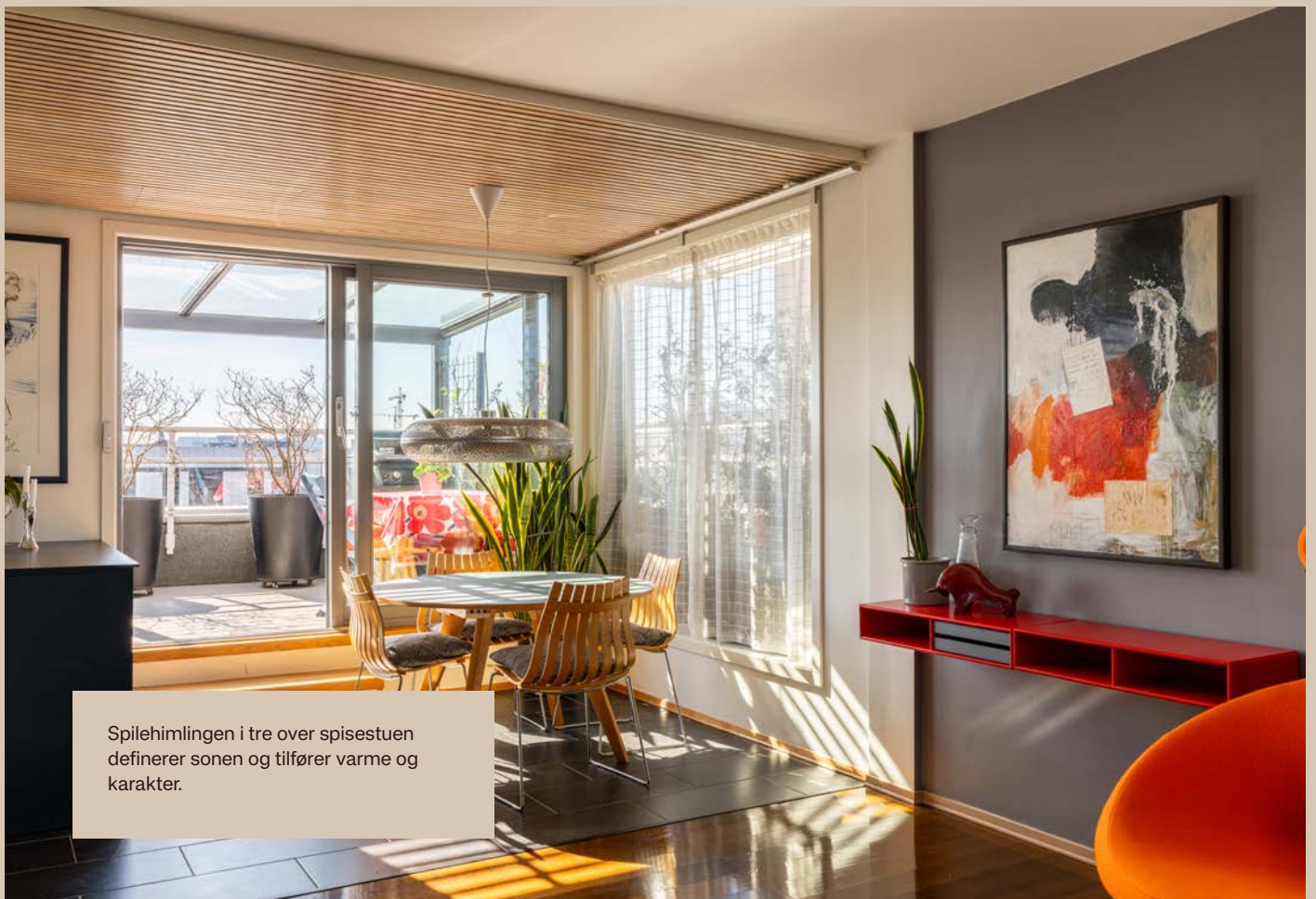




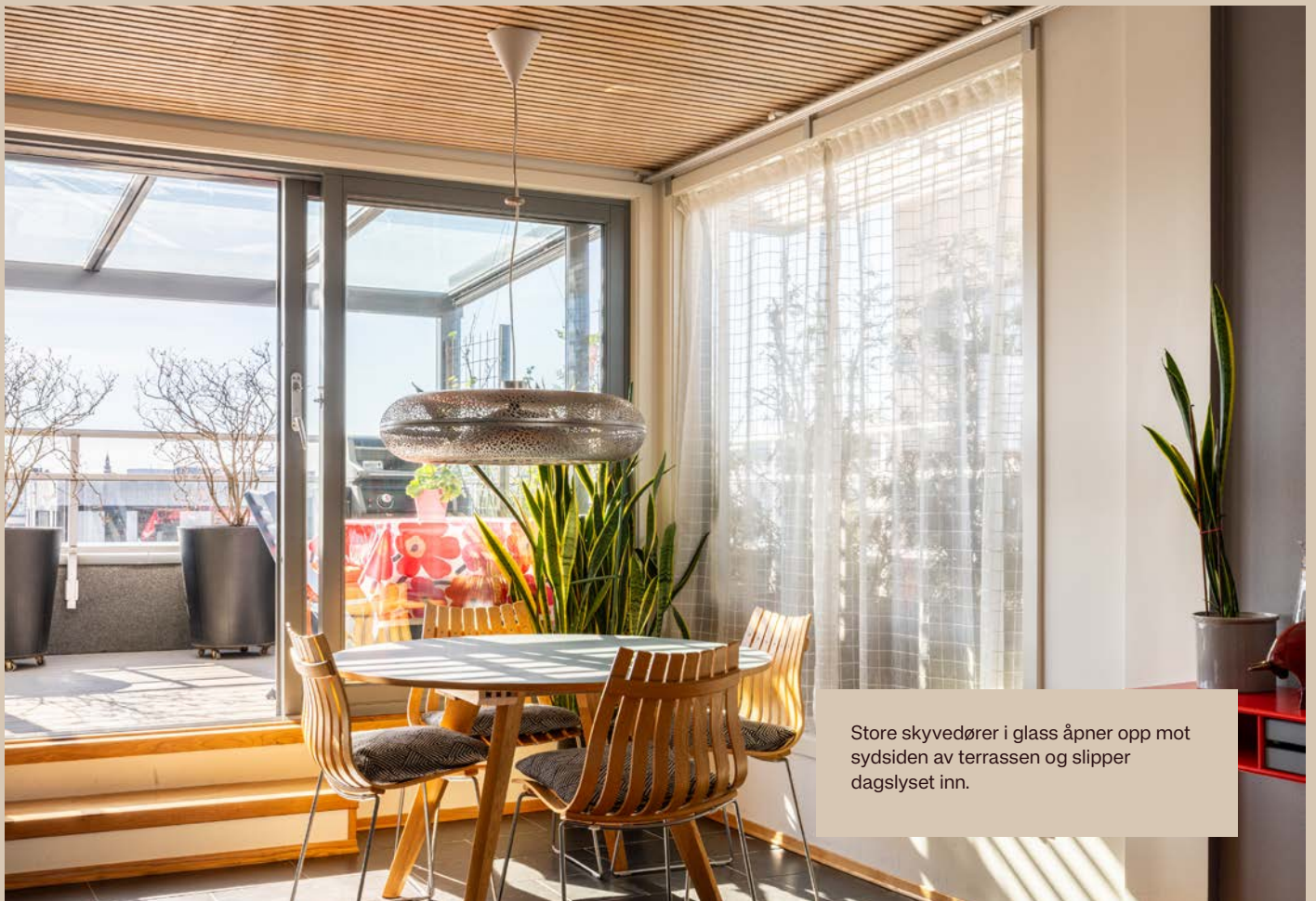




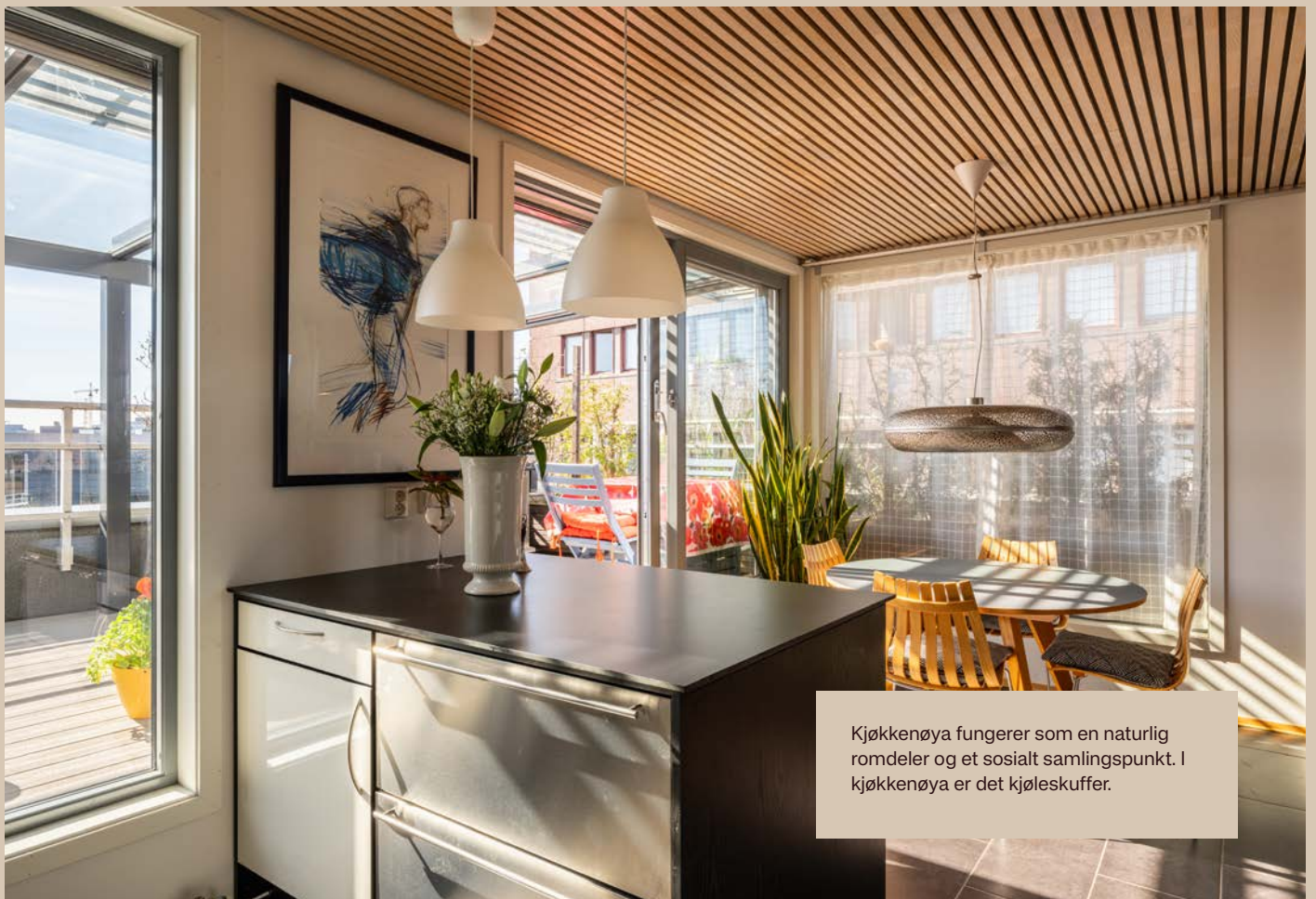
Hele leiligheten er gjennomgående, med lysinnslipp fra tre forskjellige himmelretninger.



Spilehimlingen i tre over spisestuen definerer sonen og tilfører varme og karakter.



Store skyvedører i glass åpner opp mot sydsiden av terrassen og slipper dagslyset inn.



Kjøkkenøya fungerer som en naturlig romdeler og et sosialt samlingspunkt. I kjøkkenøya er det kjøleskuffer.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue gir god kontakt med gjestene under matlagingen.



Kjøkkeninnredning med glatte, lyse fronter og mørk benkeplate og fliser.

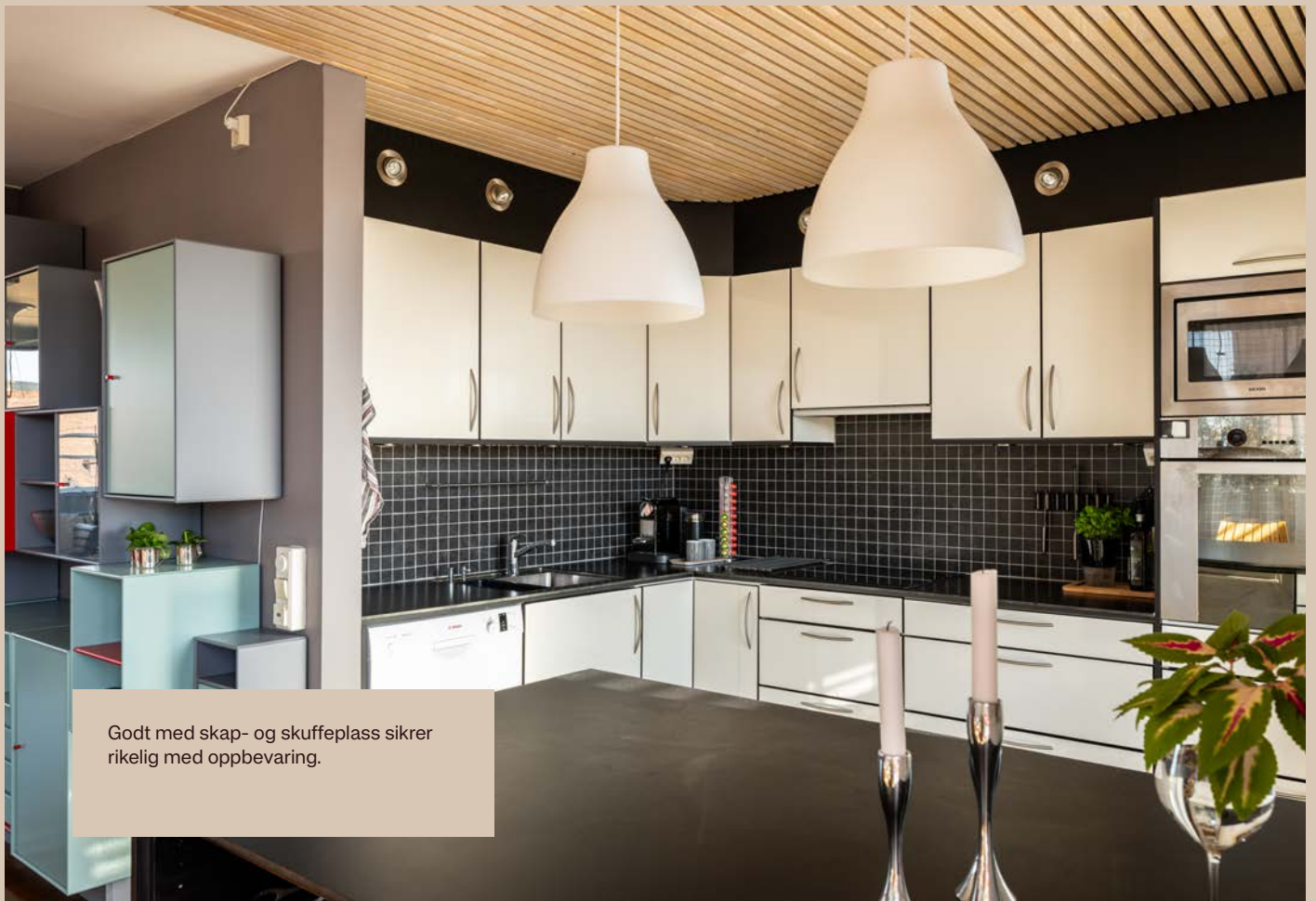


Noremakjøkkenet fra 2008/2015 har innredning med glatte fronter og fremstår delikat

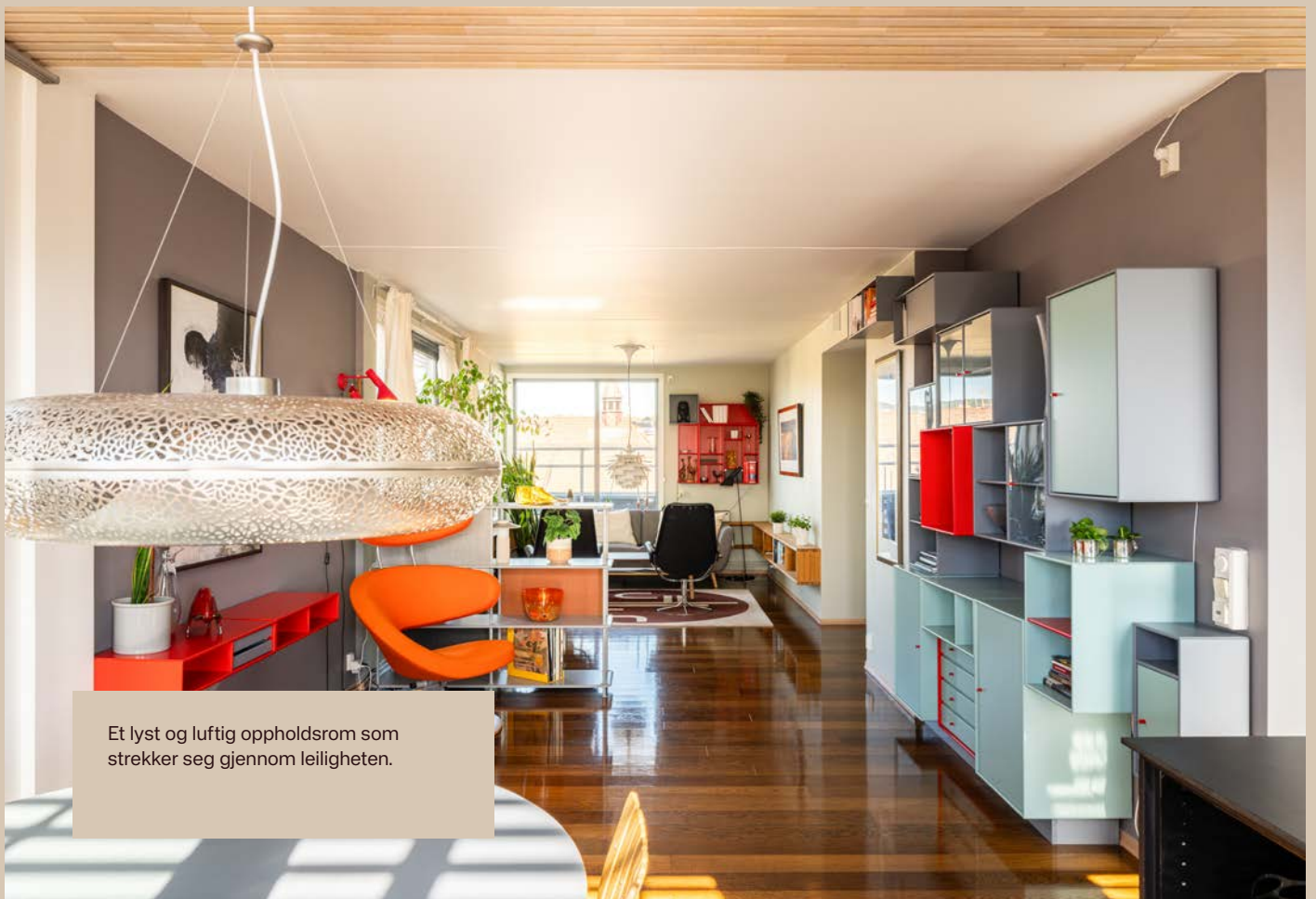


Et glimt ut til den skjermede
sittegruppen på terrassen.





Godt med skap- og skuffeplass sikrer rikelig med oppbevaring.



Et lyst og luftig oppholdsrom som strekker seg gjennom leiligheten.



Plass til både lesestol og sofagruppe.

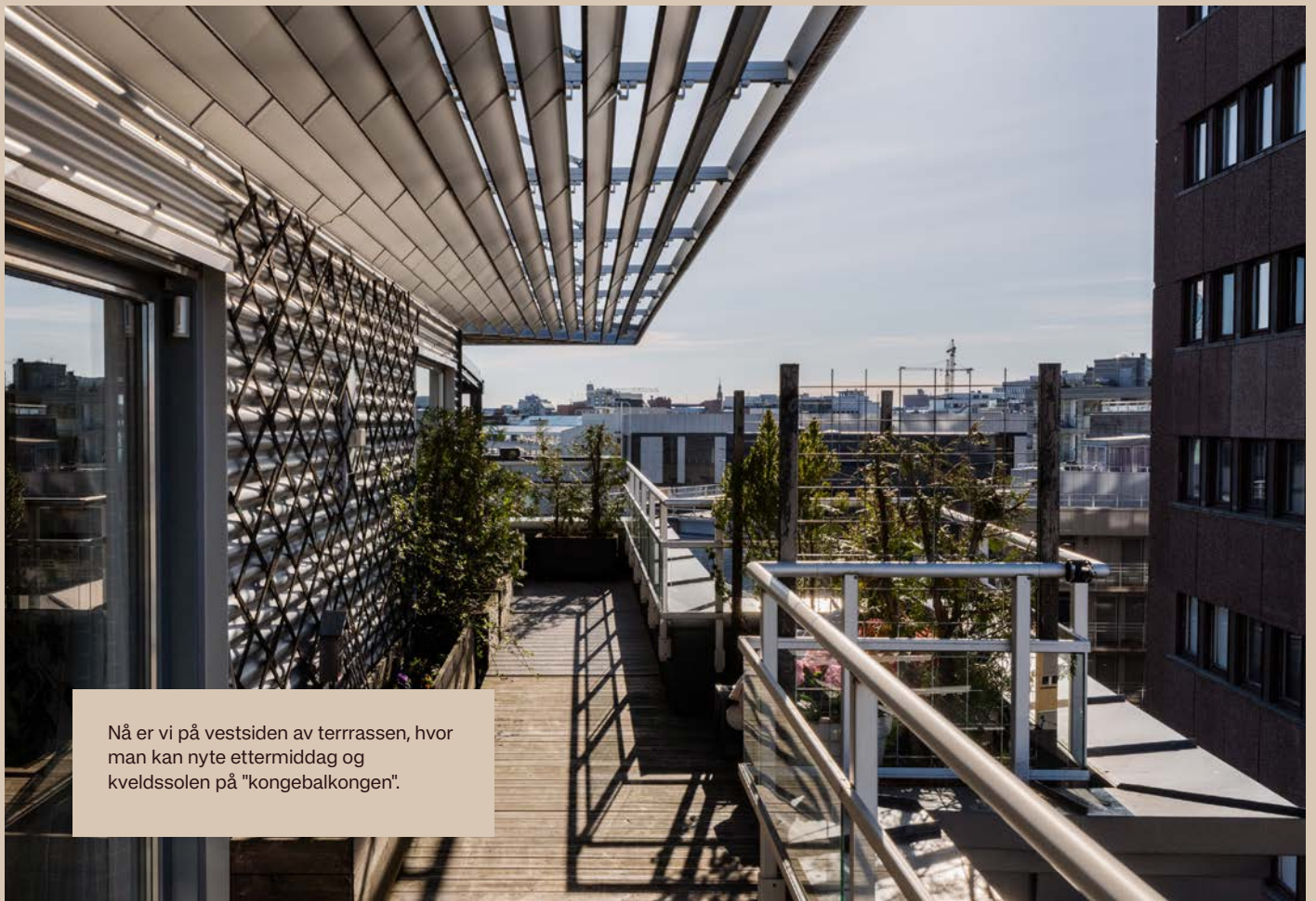




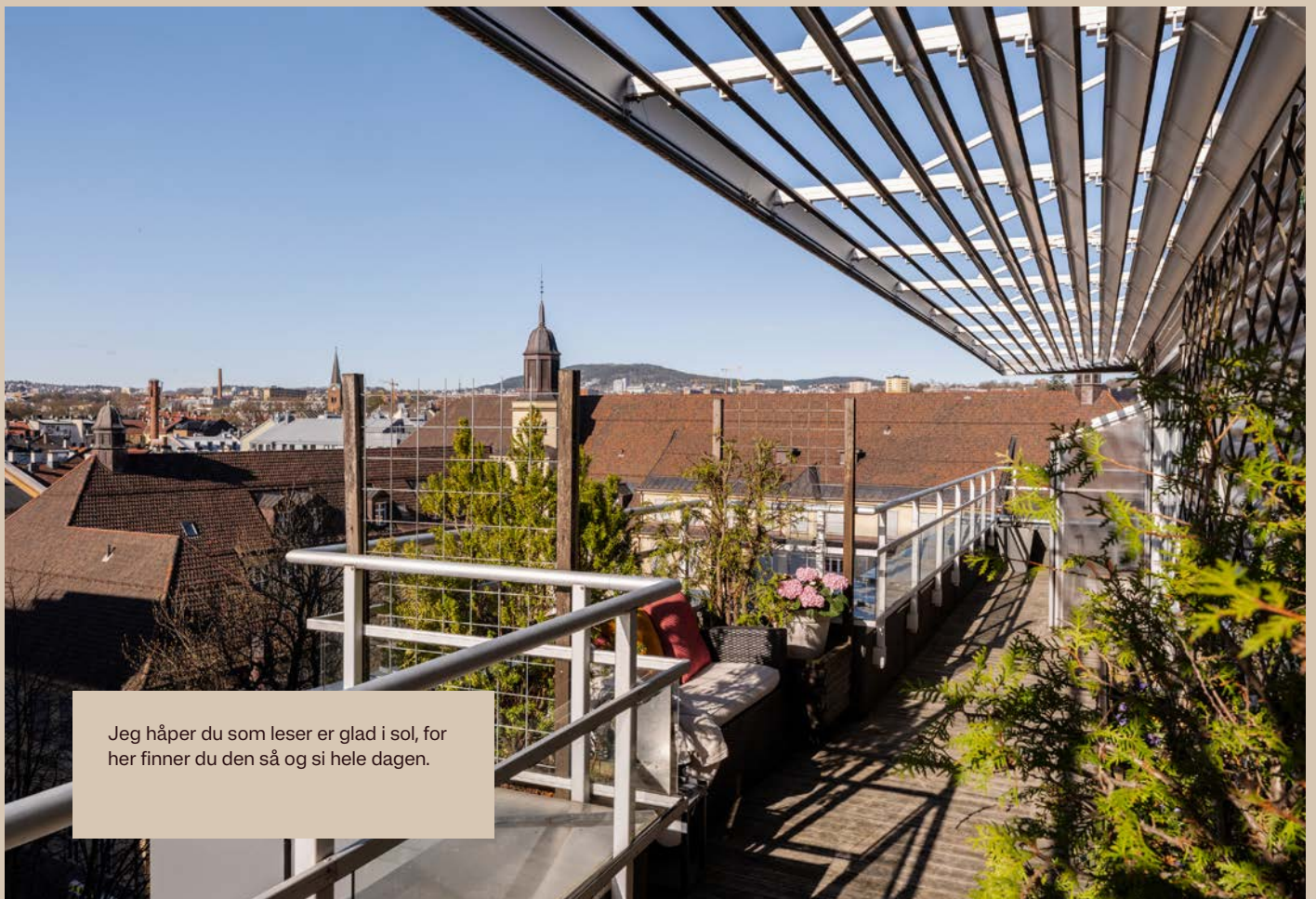
Fra stuevinduet ser man over til det historiske bygget til Hersleb skole.







Nå er vi på vestsiden av terrassen, hvor man kan nyte ettermiddag og kveldssolen på "kongebalkongen".



Jeg håper du som leser er glad i sol, for her finner du den så og si hele dagen.



Fra toppen har du flott utsikt og full oversikt over nærområdet



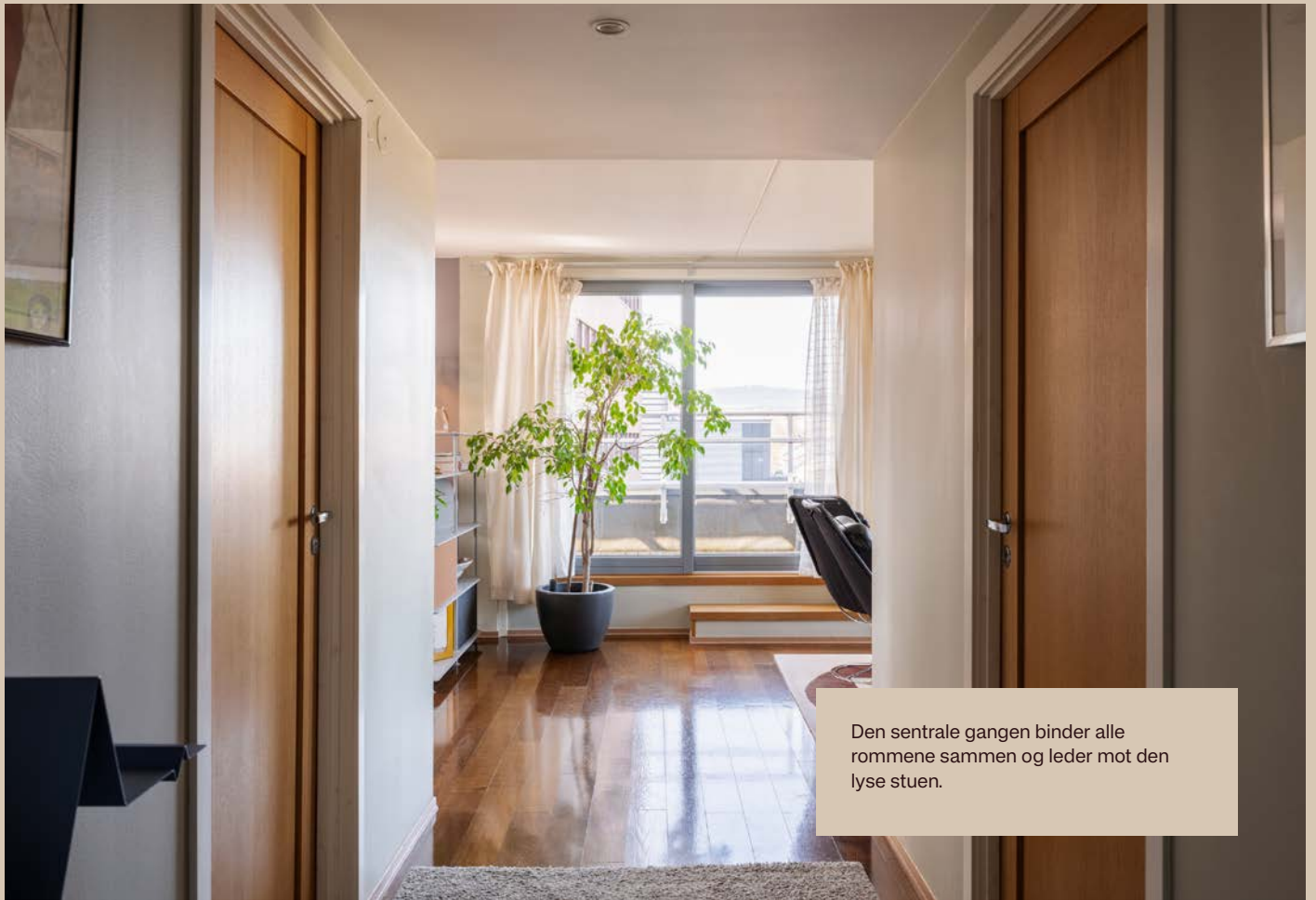
Utsikt mot Tryvannstårnet og åsene rundt byen.



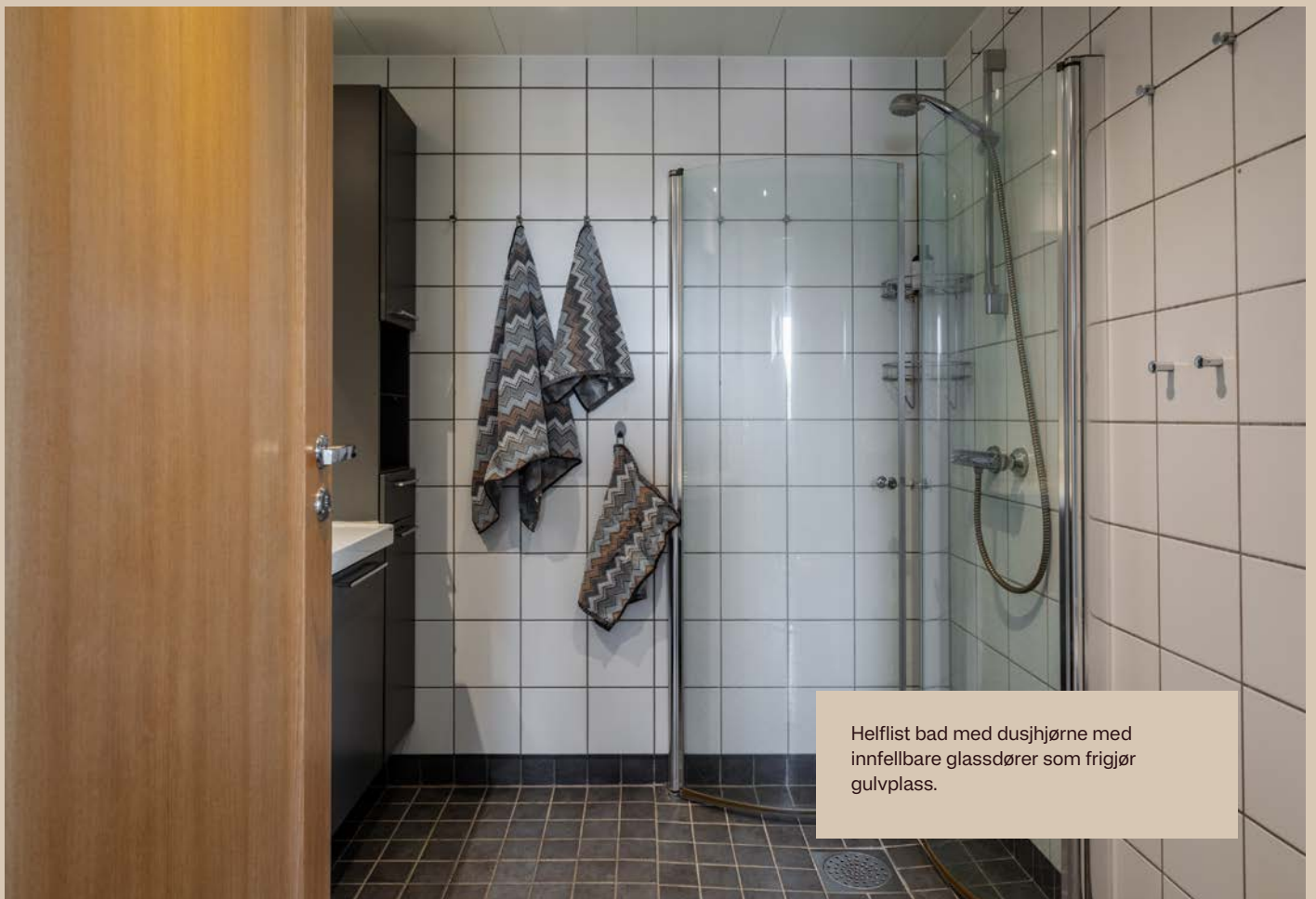
Nærområdet byr på en blanding av historisk arkitektur og grønne parker.



Botanisk hage, en av byens flotteste parker, ligger like i nærheten.



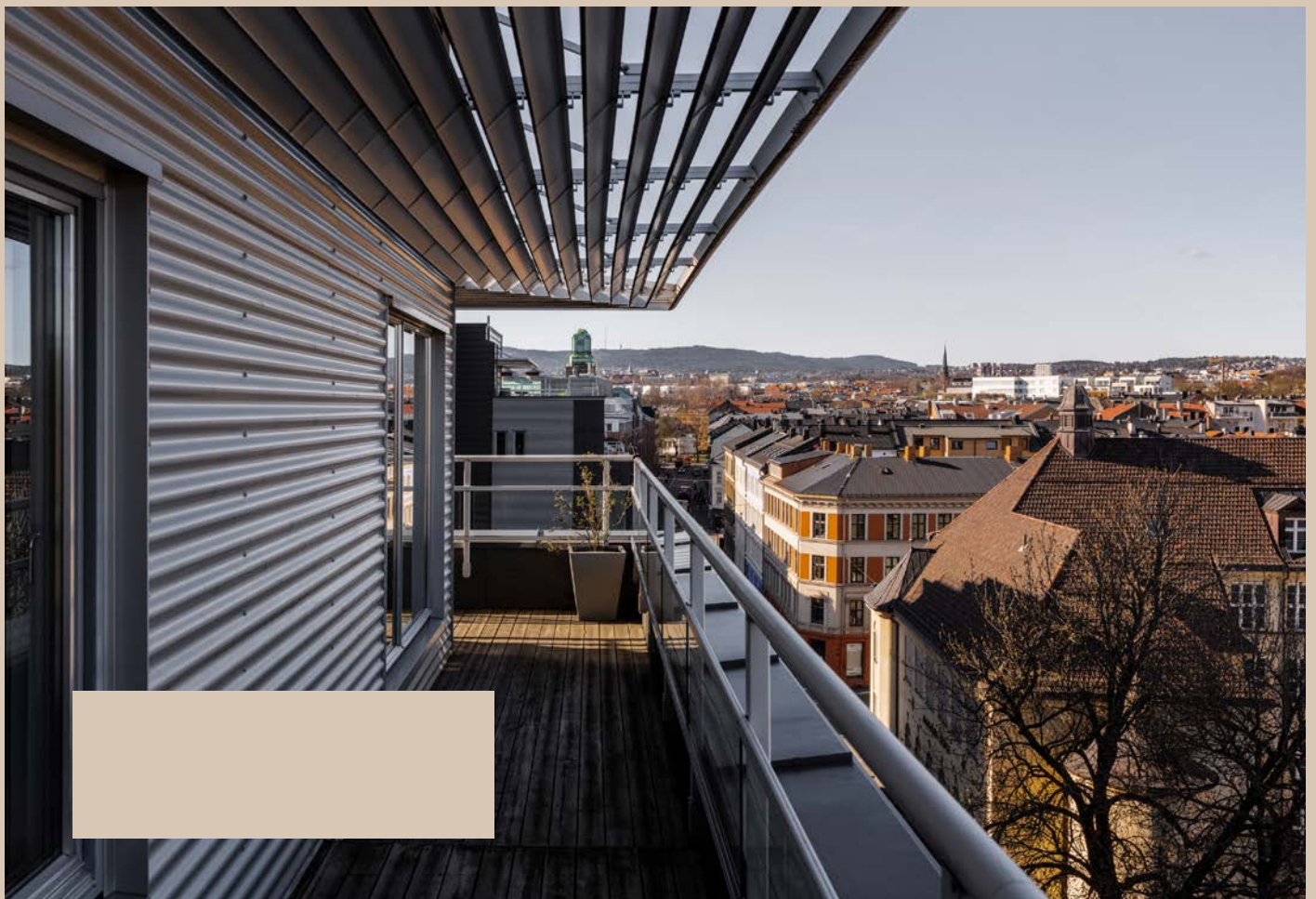
Den sentrale gangen binder alle rommene sammen og leder mot den lyse stuen.



Helflist bad med dusjhjørne med innfellbare glassdører som frigjør gulvplass.

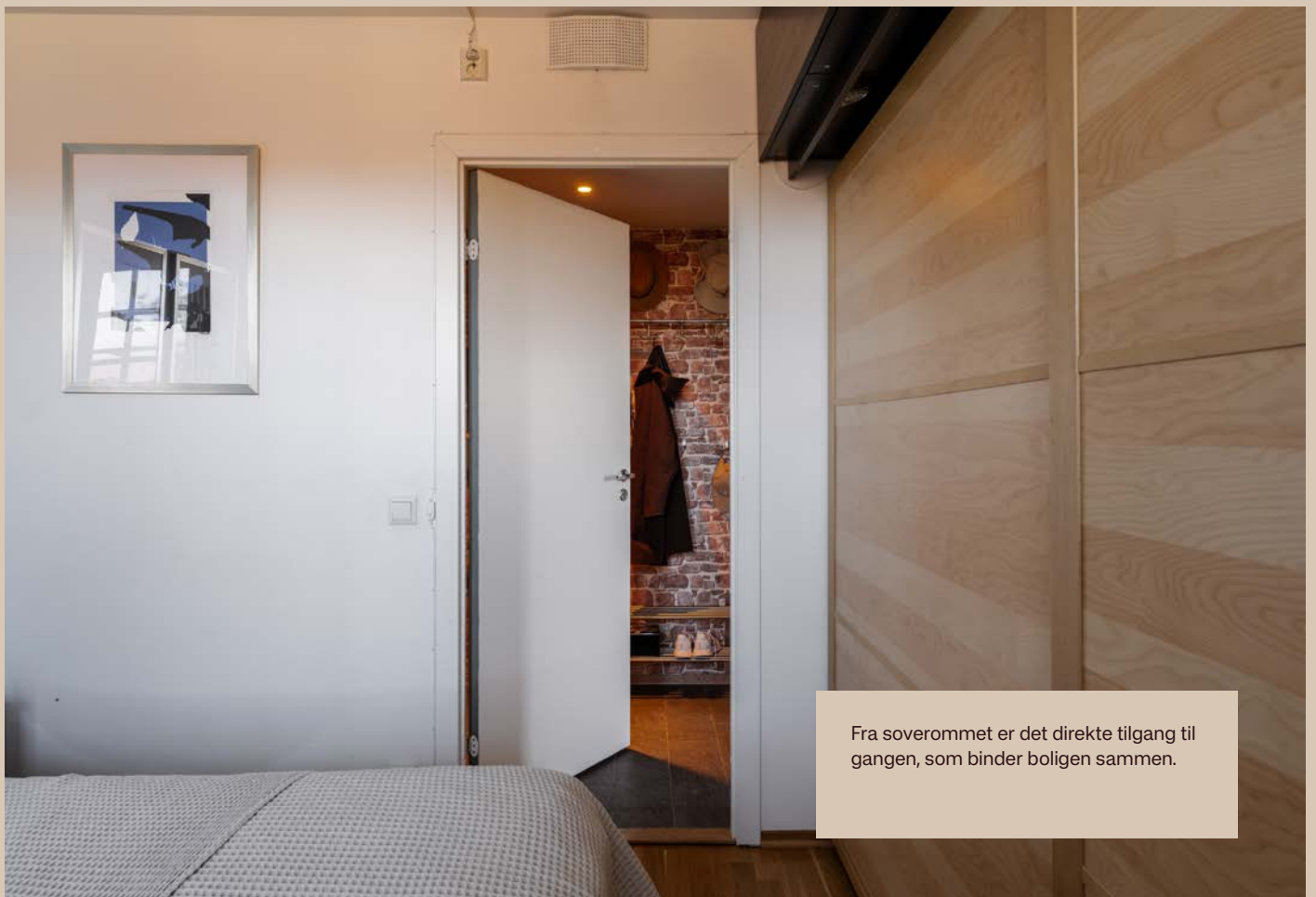


Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og en romslig garderobeløsning.

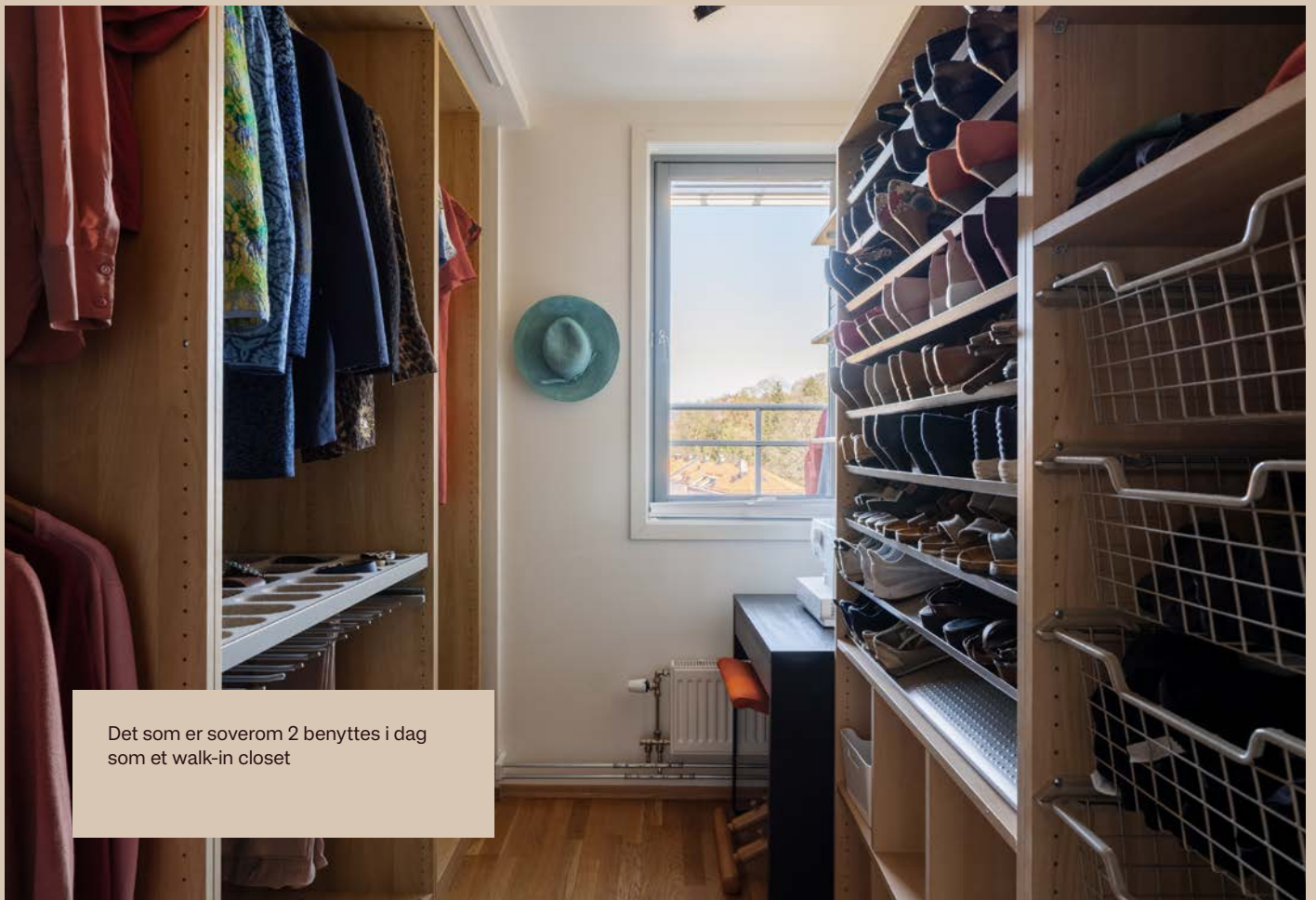




Fra hovedsoverrommet har du direkte utgang til nordsiden av takterrassen din



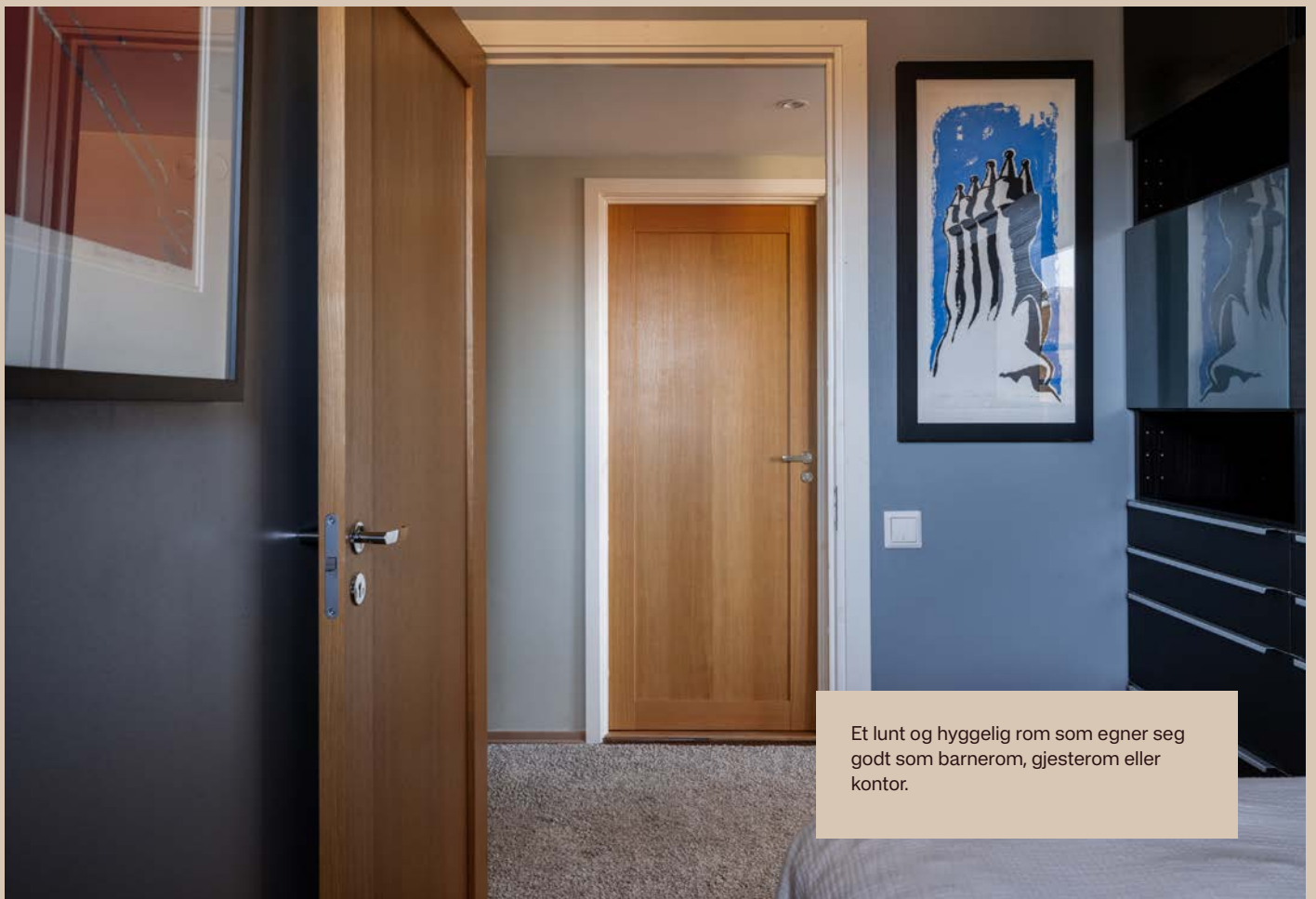
Fra soverommet er det direkte tilgang til gangen, som binder boligen sammen.



Det som er soverom 2 benyttes i dag som et walk-in closet



Leilighetens tredje soverom, effektivt innredet med plassbygde skapløsninger.

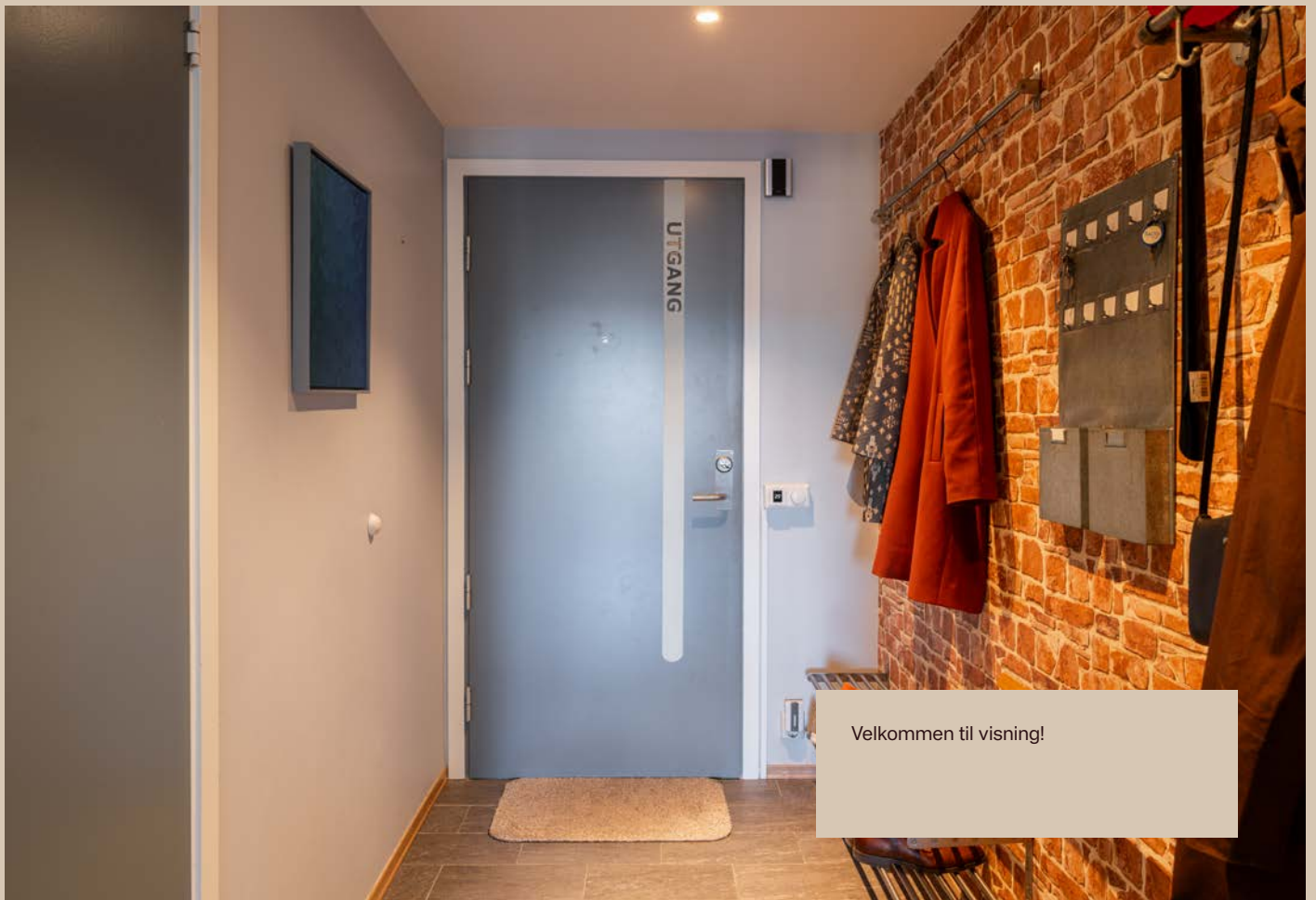




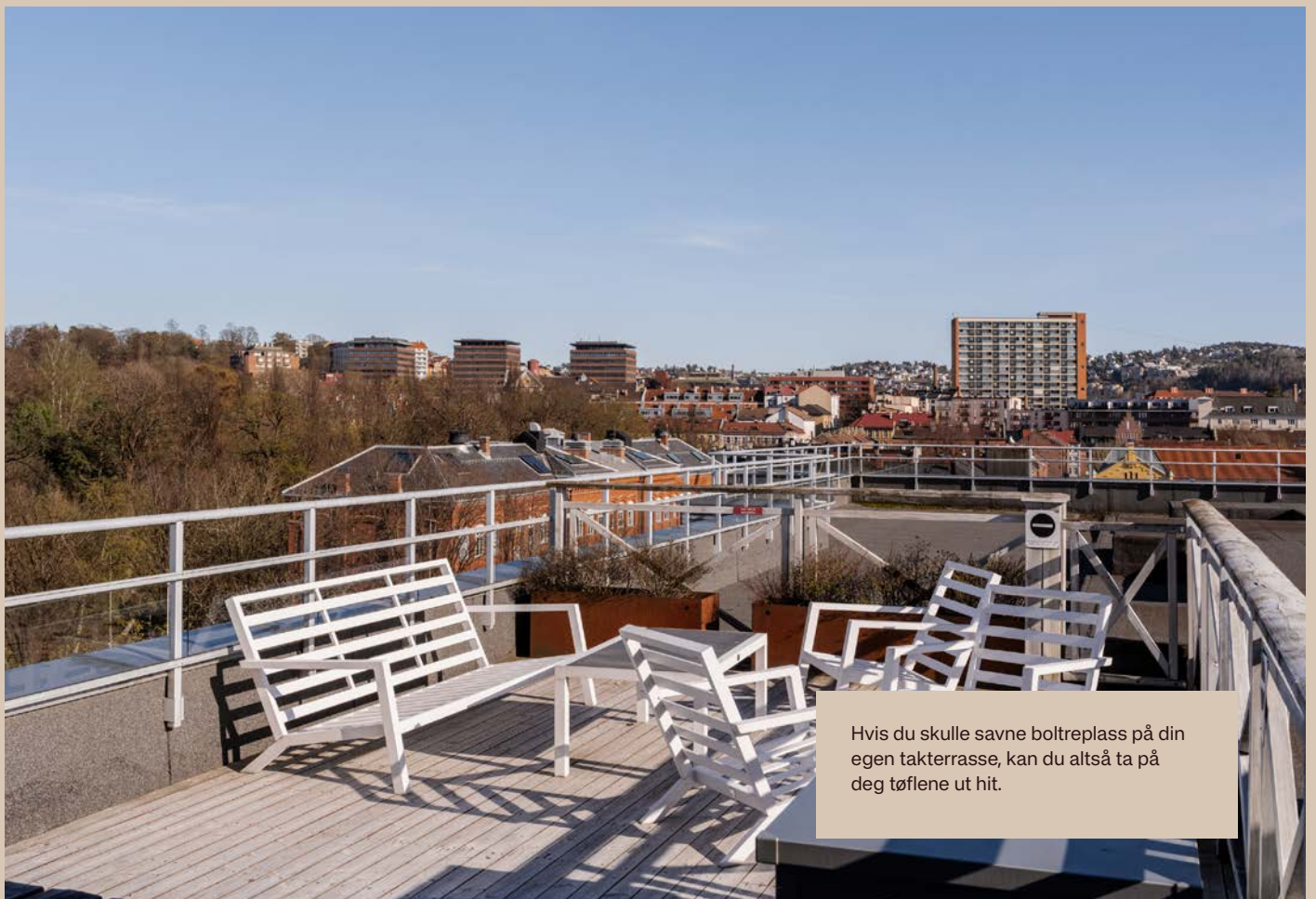
Et blick tilbake mot entréen fra den indre gangen.



Borettslaget Wexels Plass F har velholdte fellesarealer, inkludert en felles takterrasse. Denne ligger på



Velkommen til visning!



Hvis du skulle savne boltreplass på din egen takterrasse, kan du altså ta på deg tøflene ut hit.

Plantegning



Herslebs gate 21 8. Etasje

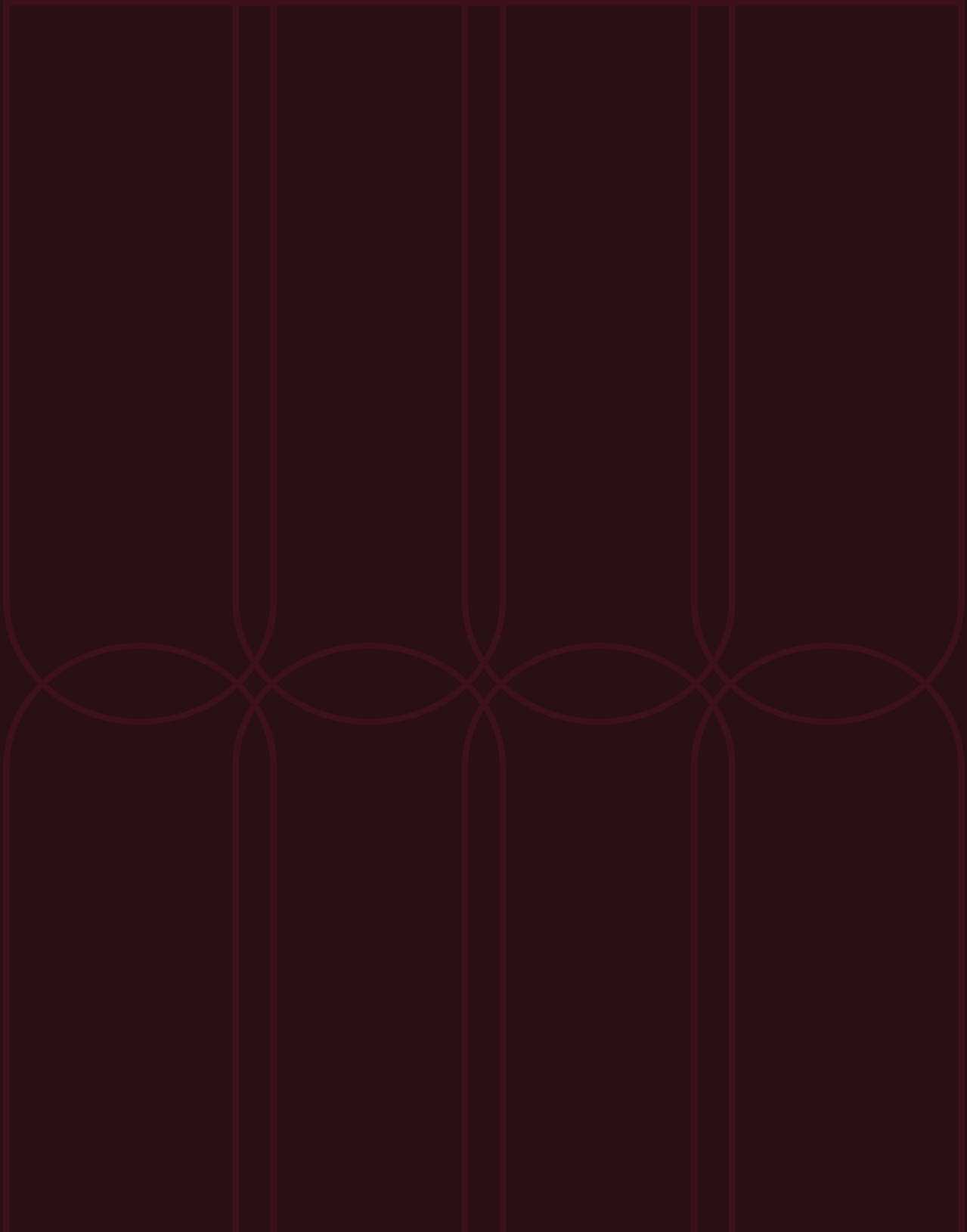


TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

HERSLEBS GATE 21

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 9 980 000

Omkostning kjøper

9 980 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 981 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 990 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 9 990 390

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 011,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 6 010,87 per måned. Dette inkluderer oppvarming og varmtvann, dekoder og TV, internett og porttelefon, samt avsetning til vedlikeholdsfond.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 5 692,87

- Vedlikeholdsfond: kr 106,-

- Dekoder + TV: kr 23,-

- Internett + porttlf.: kr 189,-

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kreves det inn eiendomsskatt på kr 204,50 fire ganger i året (mai, juni, september og november).

Siden borettslagets lån har flytende rente, kan felleskostnadene endres ved rentejusteringer.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt er ilagt leiligheten og kreves inn via felleskostnadene med kr 204,50 i månedene mai, juni, september og november. Dette utgjør totalt kr 818,- per år.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207367958
 Type: Serielån, 12 terminer per år
 Restsaldo pr. 24.03.2026: kr 19 580 680,-
 Andel av saldo: kr 0,-
 Innfrielsesdato: 30.06.2058
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 5,19 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. For denne andelen er fellesgjelden allerede nedbetalt. For øvrige andelseiere kan innfrielse skje 30. april og 30. oktober hvert år.

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnadene påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 197 430 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 922 021 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 688 085 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I

beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og etterspurt beliggenhet på Nedre Grünerløkka. Her bor du midt i byen med nærhet til byens sentrale og fremste severdigheter, servicetilbud og serveringssteder, samtidig som beliggenheten føles tilbaketrukket i en grønn oase. En idyllisk beliggenhet med byens yrende liv på den ene siden og Botanisk hage på den andre! Videre vil kun 10 minutters gange ta deg til Oslo S og Karl Johans gate.

Det finnes flere gode utvalg av dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med lange åpningstider. Nærmeste matvarebutikk er Rema 1000 Lakkegata og Kiwi Schous Plass som begge ligger få minutters gange fra boligen. For ytterligere servicetilbud er Grünerløkka kjent for sitt yrende liv og brede utvalg av nisjebutikker, restauranter og kaféer. Velkjente restauranter som SüdØst, Skaal, Delicatessen, Jimmys og andre populære utesteder som Blå og Ingensteds er like i nærheten. Grünerløkka har også et godt tilbud av byens buss- og trikkelinjer som tar deg enkelt rundt til de fleste steder i byen.

For den aktive ligger SATS ved Schous kvartalet, Tøyen Fitness i Sørligata og Fresh Fitness på Grønland kun noen minutters gange fra boligen. Til tross for at boligen beligger i hovedstadens sentrum, er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Sofienbergparken, Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Birkelunden og Torshovdalen. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie. Akerselva strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen til Paulsenkaia i Bjørvika. Følger du stiene langs elva, kan du kombinere en by- eller markatur med historisk "brus".

Parkering

Garasjeplass i parkeringskjeller, samt lader for elbil.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 517 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest datert 23.09.2009.

Det er mottatt byggetegninger datert 06.11.2007, men disse gjelder for en annen eiendom (gnr. 229, bnr. 74). Megler har derfor ikke hatt grunnlag for å kontrollere om dagens planløsning samsvarer med godkjente tegninger for den aktuelle eiendommen.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 23.09.2009.

Innhold

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 92 m²
 TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² kjellerbod.

8. etasje

BRA-i: 85 m² entré, stue med kjøkken, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

8. etasje

58 m² privat takterrasse.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 247 cm.

Standard

Entré - Velkommen hjem!

Stor og romslig entré med god plass til garderobeskap, hvor yttertøy enkelt kan henges opp og sko settes fra seg. Herfra ledes du videre til boligens øvrige rom.

Stue med kjøkken

Lekker og romslig stue med utgang til en stor terrasse med gode solforhold. Leiligheten fremstår lys og gjennomgående, med store vindusflater i tre retninger som gir rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Stuen oppleves åpen og luftig, med god plass til både sittegrupper, spisebord, TV-møblement og øvrig ønsket innredning.

Kjøkkenet er av Norema med innredning i glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er utstyrt med kjøleskuff, frittstående oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Avtrekk skjer via byggets sentrale ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og en praktisk kjøkkenøy som gjør matlagingen både funksjonell og sosial.

Din egne private takterrasse

Leiligheten ligger i 8. etasje og har en privat takterrasse på ca. 58 m² som strekker seg rundt nesten hele boligen (270 grader), med fantastisk utsikt. Terrassen har utgang

fra både stue, kjøkken og soverom, og er utstyrt med elektrisk takscreen for økt komfort. Her får du gode solforhold med sol fra kl. 11:00. Det er tillatt å bruke gass- og el-grill på balkongen.

Hovedsoverom

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er også plass til et stort garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Fra rommet er det utgang til takterrassen. Alle soverommene vender mot en rolig blindgate, noe som gir et stille og behagelig bomiljø.

Soverom II og III

Leiligheten har i tillegg to øvrige soverom som egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Dagens eier benytter det ene rommet som garderobe, men bruken kan enkelt tilpasses etter behov. Begge rommene er av god størrelse og har plass til seng, garderobeskap og annet ønsket møblement.

Baderom

Baderommet fra 2008 er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegger/hjørneløsning. Det er også opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Elektriske varmekabler gir en behagelig temperatur året rundt og bidrar til en komfortabel morgen- og kveldsrutine.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Løøre som ikke medfølger handelen:
- Vegghengte Montana hyller.

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Jan Fevang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. I garasjeanlegg.

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

Ja. I kjellerbod.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

2 stk hev/skyv terrassedører med 2-lags glass i trekarmer .

1 stk terrassedør med 2-lags glass i trekarm fra et soverom.

Balkong

Terrasse utenfor stue, kjøkken og soverom i betong med kompositt og tredekke.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Sprekk i bunnstokk på en dør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Værslitt orginalt tredekke. Råte ved en slukluke

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Sprekk i en veggflis nede i dusjsone.

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sisterner.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Innlagt fiber. iflg. eier. Varmekabler i alle flislagte gulv. Downlights.

Callinganlegg. Personheis.

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner

våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Prefabrikkerte baderomsmoduler (PBM) Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet): Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk målt til 106 og 117 cm. Krav 120 cm når over 10 meter ned til bakken.

Øvrig informasjon

Adresse

Herslebs gate 21, 0561 OSLO

Gnr. 229, bnr. 239, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 37 i Wexels Plass F Borettslag med orgnr. 992360941

Selger

Lene Landsem

Borettslag

Wexels Plass F Borettslag

Organisasjonsnummer: 992360941

Andelsnummer: 37

Wexels Plass F Borettslag (org.nr. 992360941) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig. Borettslaget er forvaltet av OBOS

Eiendomsforvaltning AS. Innmelding i OBOS koster kr 500,-. Borettslaget er en del av Wexels Plass Fellessameie, som forvalter de felles utomhusarealene, og Wexels Plass Garasjesameie, som forvalter garasjeanlegget.

På ekstraordinært årsmøte 12.-15. mars 2024 ble det vedtatt å tillate byggetekniske endringer for tak over terrasse og utvendig solskjerming for to andeler, på beboernes egen bekostning.

Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Juridiske personer som stat, kommune og visse selskaper/stiftelser kan eie opptil ti prosent av boligene.

Kjekt å vite:

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig med tilhørende balkong eller terrasse/uteareal, samt rett til bruk av fellesarealer.

Borettslaget har tilrettelagt for at visse bodarealer og garasjeplasser for beboere med funksjonshemninger kan rullere internt etter behov.

Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Endringer som berører bygningens eksteriør, som oppsetting av antenner eller markiser, krever forutgående samtykke fra styret.

Videoovervåking er tillatt i fellesområdene.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisnummer fellesforsikring: 6657012

Husdyr: Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Siden det er et frittstående borettslag gjelder heller ikke forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett og årsregnskap. I henhold til protokoll fra årsmøte avholdt i juni 2025 ble årsregnskap for 2024 godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital. Detaljerte tall for årsresultat er ikke tilgjengelig i de vedlagte dokumentene.

Borettslaget har et vedlikeholdsfond for å dekke utgifter til vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av fellesarealene. Styret fastsetter i budsjettet hvor mye som skal innkreves til fondet.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Andelseier har ansvaret for oppstaking av innvendige avløpsledninger frem til fellesledningen, og rensing av sluk på veranda/balkong. Andelseieren plikter også å

holde boligen fri for skadedyr og melde fra ved mistanke.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Elektrisk gulvvarme på badetrom.

8900 kr totalt april 2025-mars 2026.

Regulerings og arealplaner

Pågående byggesaker:

Herslebs gate 19 - bruksendring i første etasje - H0102 -

Seksjon 2

Saksnummer: 202516946

Ligger ved ferdigattest.

Herslebs gate 19 - innsetting av ekstra inngangsdør/
brannør - Leilighet 803

Saksnummer: 202518693

Herslebs gate 19, H0303 - mulig ulovlig ombygging

Saksnummer: 202512034

Herslebs gate 19 - mulig ulovlig oppdeling av leiligheter -
H0306 og H0406 - Seksjon 13 og 19

Saksnummer: 202506500

Herslebs gate 19 - mulig ulovlig oppdeling av leilighet -
H0403 - Seksjon 16

Saksnummer: 202506501

Herslebs gate 19 - mulig ulovlig planløsning

Saksnummer: 202505014

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser

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

0301/229/239:

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett og adkomst til takterrasse

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.08.2007 - Dokumentnr: 627556 - Erklæring/avtale
Kommunen skal varsles og eventuelt gi tillatelse til bygge- og gravearbeider

Kommunen skal varsles ved faktisk bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

20.09.2010 - Dokumentnr: 711571 - Pantedokument ved
bytte av bank

Beløp: NOK 75 000 000

Panthaver: OBOS BBL

ORG.NR: 937 052 766

02.03.2020 - Dokumentnr: 2174444 - Felles pantedok
bor.innsk

Beløp: NOK 28 499 100

Panthaver: De fremtidige andelseierne i borettslaget jfr.
br.I. § 2-11

Eiendommens rettigheter:

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 236 SNR:
1-135.

Bestemmelse om gangadkomst

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 238 SNR:

1-55.

Bestemmelse om gangadkomst

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 529 BNR: 1

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om underjordisk parkeringsanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 74

Bestemmelse om benyttelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 74 og KNR:
0301 GNR: 229 BNR: 238 SNR: 1-55.

Bestemmelse om sykkelparkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 238 SNR:
1-55 og KNR: 0301 GNR: 529 BNR: 1.

Bestemmelse om boder

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.08.2007 - Dokumentnr: 626951 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 529 BNR: 1

Bestemmelse om stikkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjepsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meglere innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til meglere.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må meglere kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 meglere før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Meglere skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil meglere fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor

selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med meglere i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at meglere får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at meglere får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 59 880,00

Grunnpakke bolig info kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 055,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

Tlf: 472 65 457

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

Tlf: 472 65 457

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

24.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HERSLEBS GATE 21

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260106	
Selger 1 navn	
Lene Landsem	
Gateadresse	
Herslebs gate 21	
Poststed	Postnr
OSLO	0561
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: LL

2

Document reference: 02260106

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I kjellerbod

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Landsem	1a0291ef117076c34dbcb21 ccb0f3a27e4855e1d	26.03.2026 18:11:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260106

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Herslebs gate 21, 0561 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 229, bnr. 239
- # Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 16592-1857

Eiendomsverdi ref nr: VB1569

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedopdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagerer, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 8 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller samt 1 garasje plass med elbillader.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).
2 stk hev/skyv terrassedører med 2-lags glass i trekarm .
1 stk terrassedør med 2-lags glass i trekarm fra et soverom.
Terrasse utenfor stue, kjøkken og soverom i betong med kompositt og tredekke.
Størrelse ca. 58 kvm.
Elektrisk takscreen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen nyere heltre eikedører.
Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2008 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Prefabrikkert baderomsmodul (PBM)
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Autoklemring.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Prefabrikkerte baderomsmoduler (PBM)
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å

gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Noremakjøkkenet fra 2008/2015 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskuff, frittstående oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon. Felles styrt anlegg.
Frostfri utekran på terrassen.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Innlagt fiber. iflg. eier.
Varmekabler i alle flislagte gulv. Downlights. Calliganlegg.
Personheis.
Fjernvarmeanlegg med radiator. (radiator på kjøkken er fjernet)
Automatsikringer med skap i stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
6 kg brannslukker samt brannslange i kjøkkenbenk.
Flere røykvarslere.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

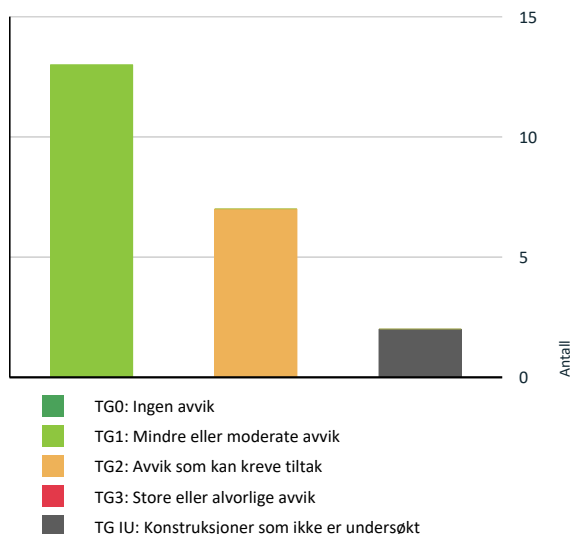
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygget som tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand


Fordeling av tilstandsgrader



-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

-  **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 -  Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
 -  Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom
-  **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 -  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 -  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSEILIGHET

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny termostat i entre. Renset ventilasjonskanaler og avløpsrør spylt i borettslaget.
2024	Modernisering	Montert takglass på terrasse med elektrisk screen.
2018	Modernisering	Lagt komposittdekke på deler av terrassen.
2016	Modernisering	Ny innredning på bad
2015	Modernisering	Utbygget kjøkken, montert kjøkkenøy, nye benkeskap, montert kjøleskuff, oppvaskmaskin og fliser over kjøkkenbenk. (Kømfyr og micro er slitt) Montert av Norema. Spiler i tak og fliser med varmekabler på gulv i kjøkkensone. Ny høyglans eikeparkett i stue og gang mot entre. Fliser i entre med varmekabler.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).
2 stk hev/skyv terrassedører med 2-lags glass i trekarm .
1 stk terrassedør med 2-lags glass i trekarm fra et soverom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Sprekk i bunnstokk på en dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Klassifisert entredør



Vårslitt utvendige dører - sprekk i bunnstokk på bilde.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue, kjøkken og soverom i betong med kompositt og tredekke.
Størrelse ca. 58 kvm.
Elektrisk takscreen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Værslitt orginalt tredekke. Råte ved en slukluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig. Balkonger/terrasser er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.



Råte i gulv ved en luke

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på kjøkken m/spiseplassgulv. Målt vilkårlig +/- 22 mm skjevhet på stue/ganggulv.

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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innwendig har boligen nyere heltre eikedører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Prefabrikkert baderomsmodul (PBM)

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Sprekk i en veggflis nede i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Sprekk i en veggflis nede i dusjsone.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Autoklemling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.

8. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2008 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

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



Røropplegg i servantskap

8. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Prefabrikkerte baderomsmoduler (PBM)
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Noremakjøkkenet fra 2008/2015 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskuff, frittstående oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.



Røropplegg i kjøkkenbenk

8. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Rørsjakt med avløpsrør av støpejern bak inspeksjonsluke fra stue.



Rørsjakt med avløpsrør av støpejern bak inspeksjonsluke fra stue.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Felles styrt anlegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostfri utekran på terrassen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Innlagt fiber. iflg. eier. Varmekabler i alle flislagte gulv. Downlights. Callinganlegg. Personheis.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg med radiator. (radiator på kjøkken er fjernet)

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

Automatsikringer med skap i stue.

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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
6 kg brannslukker samt brannslange i kjøkkenbenk.
Flere røykvarslere.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk målt til 106 og 117 cm. Krav 120 cm når over 10 meter ned til bakken.

Konsekvens/tiltak

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



Automatsikringer med skap i stue.



Kursoversikt i perm

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

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

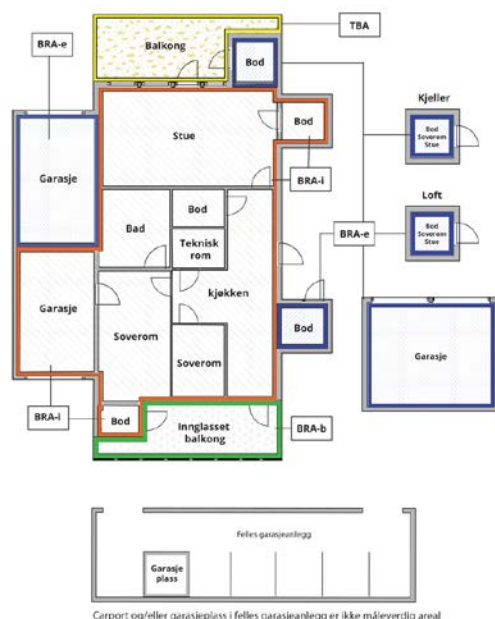
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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).

Arealet 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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. Etasje	85			85	58
Kjeller		7		7	
SUM	85	7			58
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 247 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 7,4 kvm, Mrk. F-37.

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 7 Med el.billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bygget som tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Lene Landsem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	239		0	517 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Herslebs gate 21

Hjemmelshaver

Wexels Plass F Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
37/WEXELS PLASS F BORETTSLAG	992360941	37	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Landsem Lene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
37	997 500	197 430 31.12.2025

Kommentar

H0802

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6657012			
Kommentar Felles forsikring for borettslaget. Innboforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.03.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.03.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigatt.	23.09.2009	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.11.2007	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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,**

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB1569>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200602856-55 Saksbeh: Emil Ager-Wick
Oppgis alltid ved henvendelse

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 tilfredsstillende 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

Saksnr: 200602856-55

Side 2 av 2

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

f. *Hanna-Lise Bye*
Edina Midzic
enhetsleder

E. Ager-Wick
Emil Ager-Wick
saksbehandler

Kopi til:
WEXELSPLASS 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 for sikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 garasjieleie med eget kundennummer. Vi forutsetter at garasjeplassen følger boligen.

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
Lånennummer:	98207367958
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

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

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@styrerrommet.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

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.

*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 gjøre 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%)

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

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

- 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

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.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15 **Felleskostnader**

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

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

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

Med felles kostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

§ 16 **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig

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

§ 19

Kamera/videoovervåkning

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

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

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

§ 20

Sameieloven

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



Ekstraordinært

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 forslåtte 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

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.

*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.

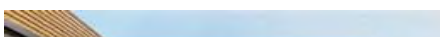
Forslag til vedtak i ekstraordinær generalforsamling: De to forespurte byggetekniske endringene, tak over terrasse og utvendig solskjerming, tillates gjennomført som beskrevet i foreliggende saksframlegg og dokumentasjon.

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 avgå 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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Øystein Nilsen Øksenvåg og Erica Wie Dia er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p>

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



Årsrapport 2025

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

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

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:

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 skolingstiltak for sine medlemmer.

Årlige hendelser og rutiner er godt ivaretatt:

- Budsjett 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

- 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 vekttertjenester.

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.

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.

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
Kortsiktia aield	-134 177	-380 863

WEXELS Plass F Borettslag
ORG.NR. 992 360 941, KUNDENR. 5742

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		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
Energi/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
FINANSINNTEKTER/-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 overført til...

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	280 863

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.

INNETEKTER

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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

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
Velferdskostnader	-1 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 242

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 Fellessameie. 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**



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WEXELS PLASS F BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WEXELS PLASS F BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir 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

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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rolf Engelsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Terje Boklund og Thea Fallmyr Handeland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p>

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

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 bespising 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

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 tilliggende 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

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

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)



Adresse

Herslebs gate 21, 0561 OSLO

Dato for energimerking

07.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267283

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81818312

Gårdsnummer

229

Bruksnummer

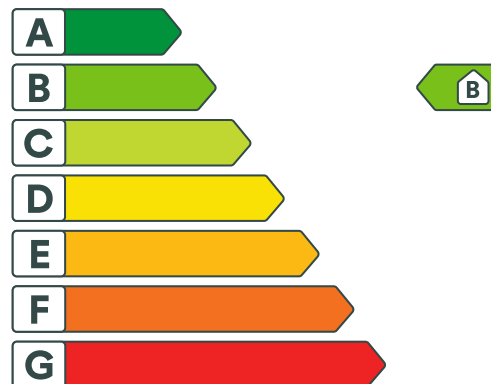
239

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

Oppvarmet bruksareal



Energi

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



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.

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. 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 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>

Nabolagsprofil

Herslebs gate 21 - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min	0.2 km
Heimdalsgata Linje 17	4 min	0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min	0.8 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	15 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	1.2 km

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	3 min	0.2 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	4 min	0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	22 min	1.8 km
Hersleb videregående skole	1 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min	0.9 km



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

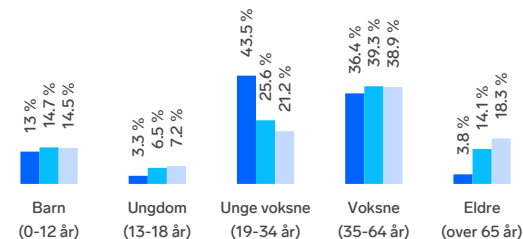
Veldig trygt 68/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min	0.3 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5 år) 87 barn	5 min	0.5 km
Lille Grønland barnehage (1-2 år) 25 barn	6 min	0.5 km




Dagligvare


Rema 1000 Lakkegata	1 min
Kiwi Schous Plass	4 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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Trikk

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

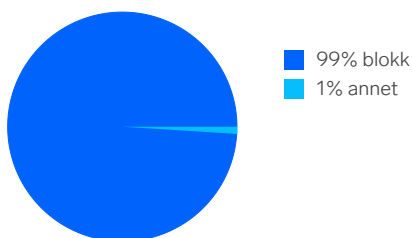
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Hersleb skole
Aktivitetshall, ballspill 1 min 
0.1 km
-  Rudolf Nilsens plass
Ballspill 3 min 
0.2 km
-  SATS Schous plass 5 min 
-  EVO Grünerløkka 6 min 

Boligmasse



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

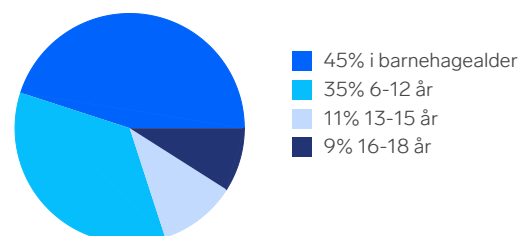
Sitat fra en lokalkjent



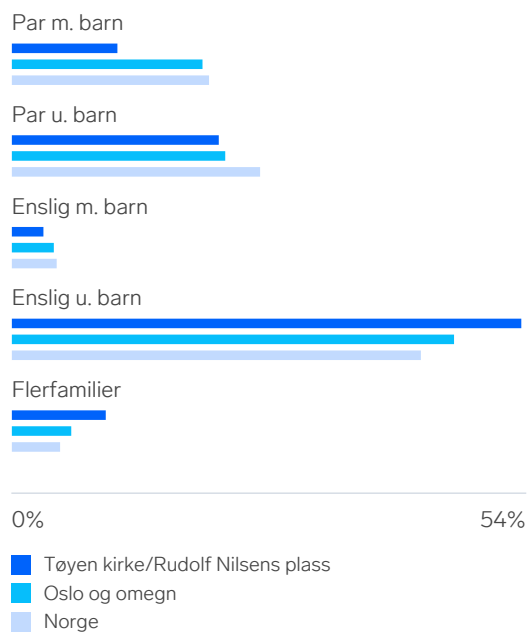
Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 9 min 
-  Apotek 1 Legevakten 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

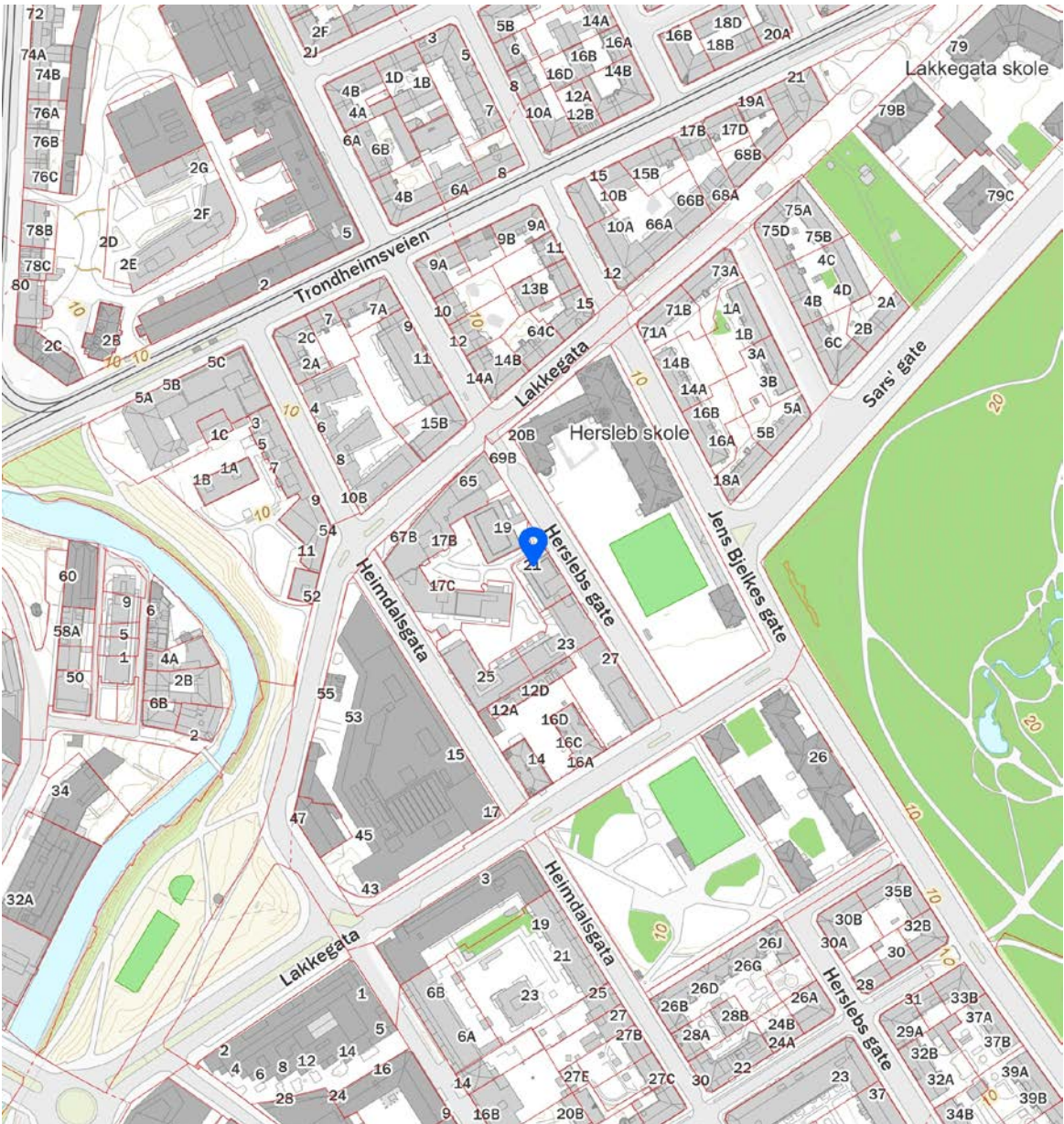
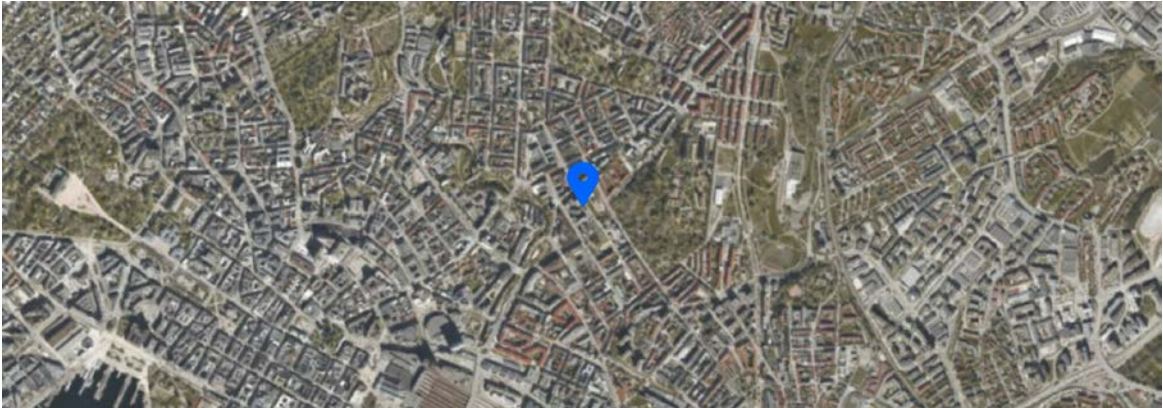


Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	33%
Ikke gift	54%
Separert	9%
Enke/Enkemann	4%



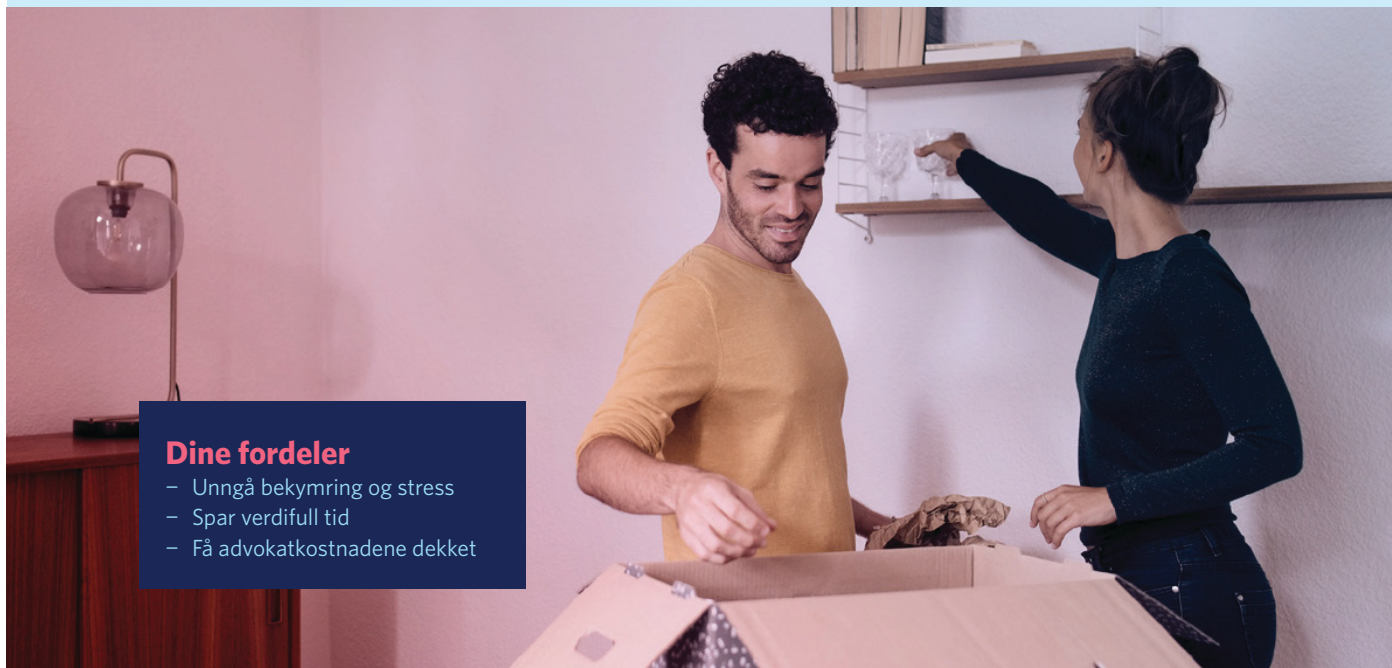
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Anya Martinsen
anya.martinsen@emera.no
472 65 457

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING