

aktiv.



Wessels gate 8, 0165 OSLO

**Lekker og betydelig påkostet
3-roms med balkong - Oppusset i
2018 m/eksklusiv standard - Bad
fra 2021 - Heis - Garasje***



Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 150 000,-
Omkostn.: Kr 9 122,-
Total ink omk.: Kr 9 159 122,-
Felleskostn.: Kr 4 457,-
Selger: Marius Bakstad Knudssøn
Renate Rygh Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Tomtstr.: 819 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 208, bnr. 811
Snr. 1
Andelsnr.: 206
Oppdragsnr.: 1002240363

Ditt nye hjem?

Velkommen inn i Wessels gate 8!

Her bor sentralt i bydel St. Hanshaugen, ved Pilestredet Park - en beliggenhet som byr på en fantastisk kombinasjon av byliv og grønn ro. Dette er en attraktiv beliggenhet som gjør det enkelt å dra nytte av alt det beste hovedstaden har å tilby.

Leiligheten oppleves svært innbydende og kan bl.a. by på:

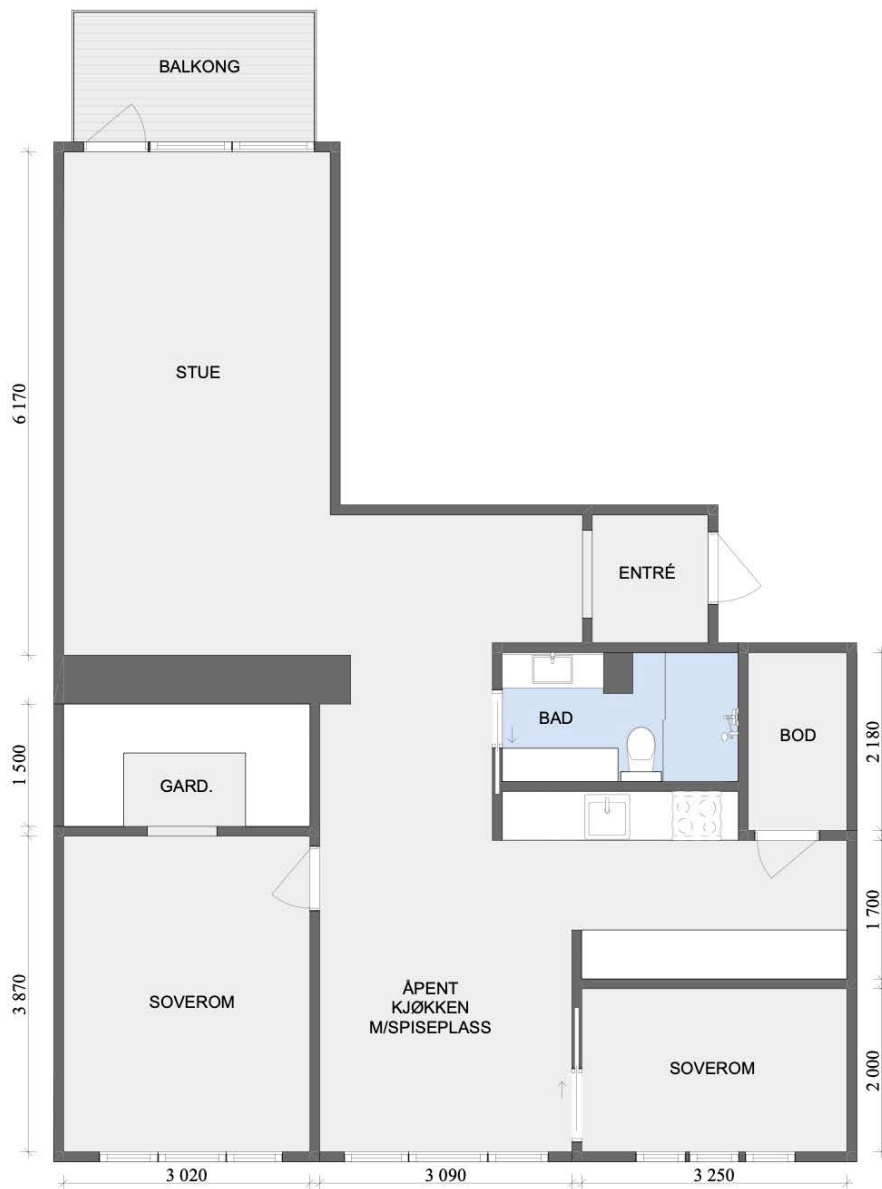
- Materialvalg og utførelse av høy kvalitet, totaloppusset i 2018 (utenom bad som ble totalrenovert 2021)
- Enstavs eikeparkett
- Påkostet belysning i alle rom med dimming
- Eksklusivt kjøkken fra Sigdal med "top of the line" hvitevarer
- Akonto fyring og varmtvann samt bredbånd inkludert i felleskostnader
- Mulighet for kjøp av garasje plass i kjeller
- Heis
- Innvendig bod + kjellerbod på 5 m²
- Pent opparbeidet, lukket gårdsrom
- Sentral, tilbaketrukket og populær beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Bilder	7
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	41
Egenerklæringsskjema	58
Nabolagsprofil	64
Vedtekter	67
Husordensregler	78
Reguleringskart	80
Liste over løsøre og tilbehør	84
Budskjema	93

Wessels gate 8

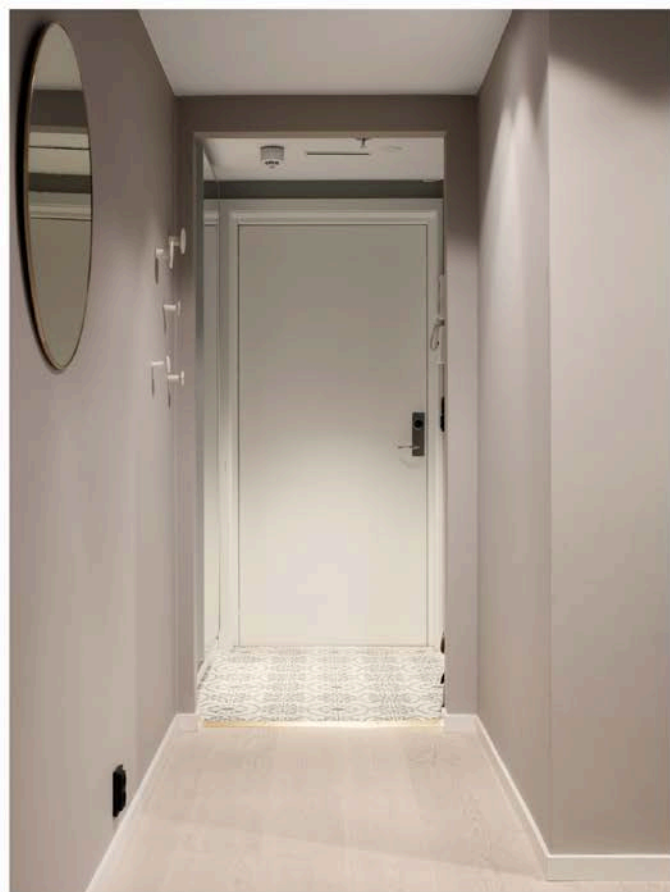


*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Velkommen inn i en svært lekker og innbydende 3-roms med balkong, beliggende i Wessels gate 8 - på St. Hanshaugen i hjertet av Oslo, rett ved Pilestredet Park.



Flytt rett inn i et moderne hjem der estetikk og funksjonalitet går hånd i hånd.

Leiligheten har eksklusive materialvalg og en utførelse av høy kvalitet, totaloppusset i 2018, utenom bad som er totalrenovert i 2021.

Innvendig finner du en delikat og moderne fargepalett som harmonerer godt med hverandre, og som skaper en følelse av ro og harmoni.







Leilighetens elektriske anlegg er oppgradert, og det er montert eksklusiv belysning med dimming i stue, spisestue, bad og kjøkken.

Balkongen fungerer som en herlig forlengelse av stuen på sommerstid.

Her sitter man skjermet til inn mot borettslagets bakgård omkranset av frodige, grønne trær som danner en idyllisk oase.

Balkongen er på ca. 4,7 m².



Plass til flere kokker og matglade gjester!

Kjøkkenet utgjør et stilrent møbel i seg selv, med integrert belysning som gir en lun og stemningsfull atmosfære på kveldstid.

Innredning fra Sigdal har et eksklusivt og stilrent preg med "top of the line" hvitevarer fra Siemens. Lekre detaljer med benkeplate i kompositt fra Sigvart Bergersen, går også langs bakveggen, samt sorte fronter med trestruktur og pushåpner.

En vegg er dedikert til høyskap med rikelig oppbevaringsplass, integrert komfyr og mikro, venskap samt kjøøl. og frysenskap.







Et åpent og sosialt allrom.

Kjøkkenet har en hyggelig spisestue, og utgjør et sosialt samlingspunkt for familie og venner.

Her er det god plass til å dekke opp til mange gjester!

Taket er nedsenket med spesialbelysning. Det er også lagt opp lyslist langs gardinopphenget ved vinduet.

Alt elektrisk er "ELKO pluss" og kan også styres fra telefon/ipad for alle rom.

Radiatorene under vinduene er innbygget av møbelsnekker for et elegant gjennomført uttrykk.

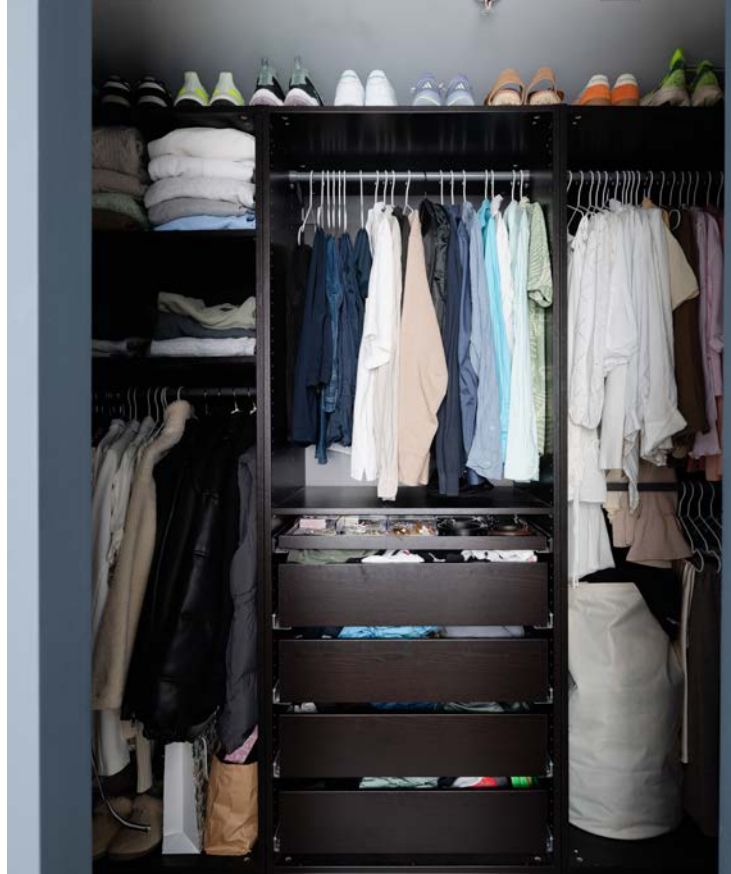




Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig soverommsmøblement. Vindu vender ut mot rolig gate.



Soverommet kan by på en deilig hotellfølelse - et rom som virkelig inviterer til en god natts søvn.



Godt med oppbevaringsplass for klær og øvrig.



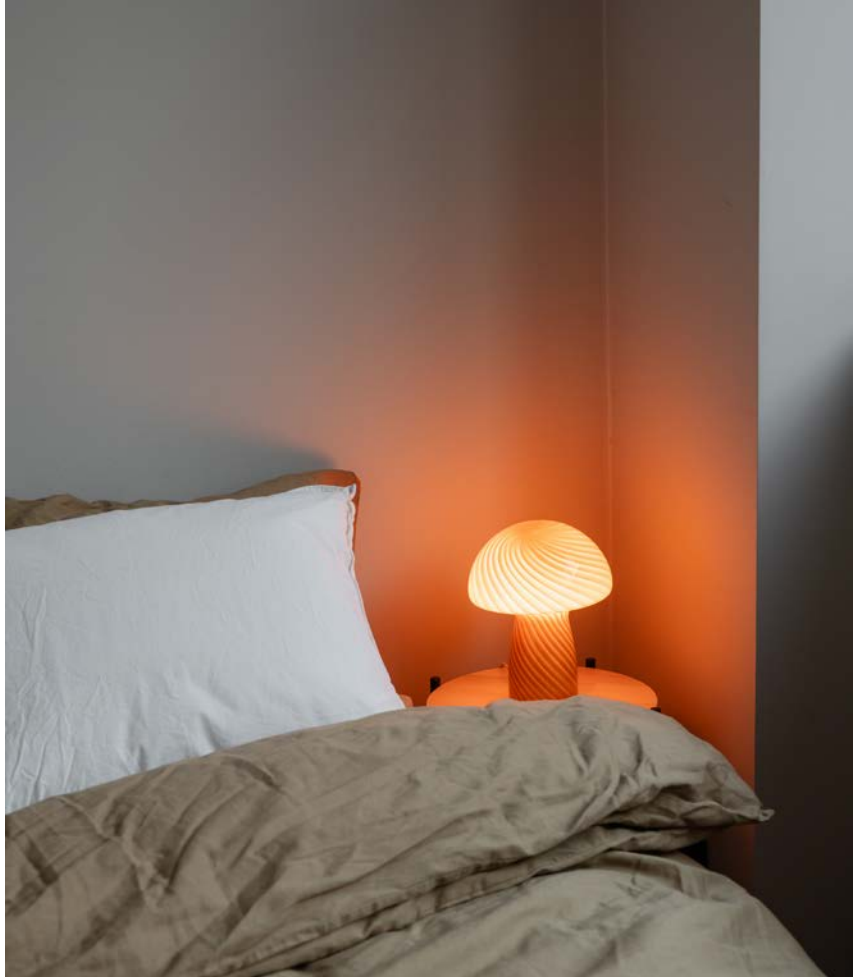
Rommet har direkte adkomst til garderoberom, samt opplegg til TV.



Gjesterom, barnerom eller hjemmekontor?

Soverom nummer to med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.

Rommet har flere bruksmuligheter etter ønske og behov. Skyvedøren utgjør en pratisk og arealeffektiv løsning.

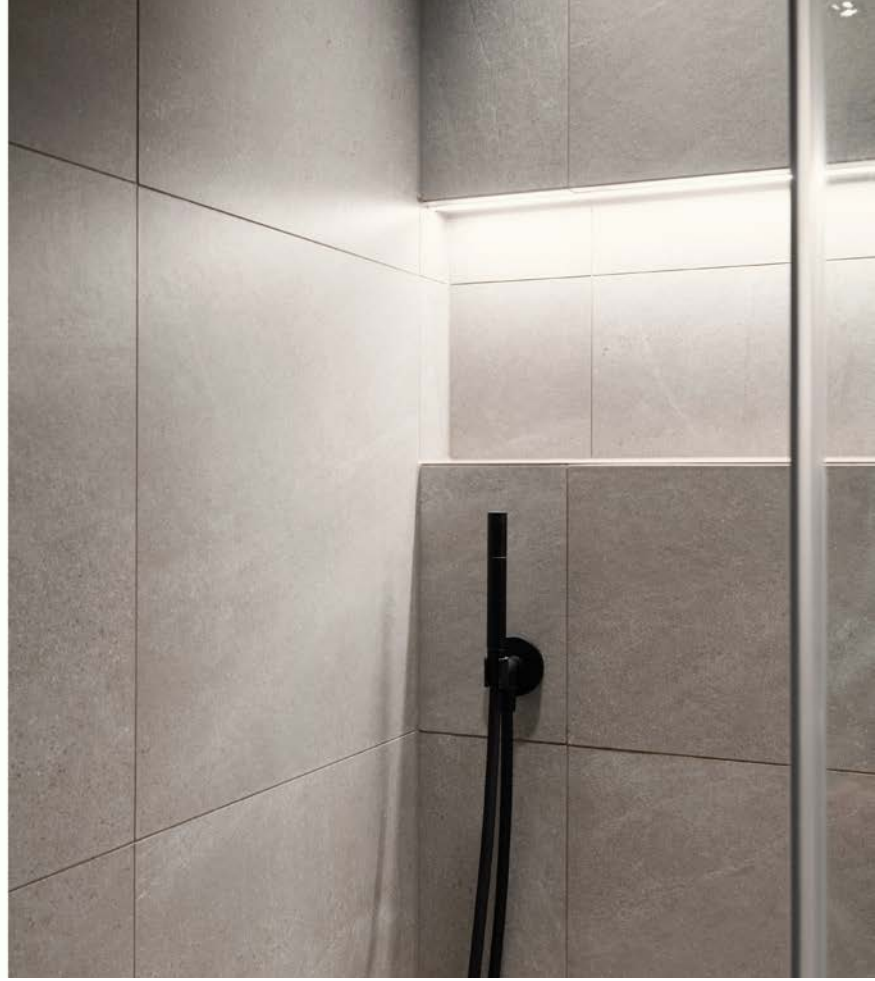


Om man ønsker spa-følelse i eget hjem, kan dette badet levere ypperste kvalitet. Badet er totalrenovert i 2021 av HJJ mur og flis AS.

Romslig dusj med skyvedør som gir en lukseriøs følelse. Innebygd, flislagt hylle med belysning i dusjen for en stilren utførelse.

Når estetikk møter funksjonalitet - avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel, med flislagt arbeidsbenk på toppen for å ramme inn til et helhetlig møbel.







Hyggelig nabolag med gåavstand til "alt"
Oslo

Borettslagets grønne og frodige bakgård på
sommerstid gjør det lett å glemme at
leiligheten ligger såpass sentralt til.

På St.Olavs plass finner du flere populære
restauranter med uteservering, bakerier,
postkontor m.m

Det er kort vei til noen av byens mest
særpregede grønne lunger som for
eksempel St.Hanshaugen park, Vår Frelsers
gravlund, Slottsparken m.m.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 85 m² Entre, gang, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

819 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet, lukket gårdsrom med felles eiet tomt. Felles sykkelparkering.

Beliggenhet

Bo midt i hjertet av populære St. Hanshaugen, rett ved Pilestredet Park!

Service og fasiliteter

Området er kjent for sitt store utvalg av servicetilbud. Her finner du alt fra koselige kaféer, små vinbarer og restauranter til nisjebutikker og dagligvarebutikker som Kiwi og Meny - alt ligger innen kort gangavstand. Bogstadveien, Oslos mest kjente handlegate, er bare en kort spasertur unna. Her kan du boltre deg i butikker, spisesteder og koselige kafeer. Enten du er ute etter high-end mote eller hyggelige småbutikker, vil

Bogstadveien dekke alle dine behov.

Grønne parker og rekreasjon

St. Hanshaugen park, en av byens mest ikoniske parker, ligger en kort rusletur unna. Parken er perfekt for alt fra avslappende spaserturer til piknik og jogging. Vår frelsers gravlund, Slottsparken og Frognerparken er også godt innen rekkevidde. Akerselva med sine turstier fra Maridalen i nord til Bjørvika i sør ligger en liten sykkeltur unna for den som ønsker enda mer natur.

Kollektivtransport

Transportmulighetene er svært gode. Fra St. Hanshaugen er det kort vei til busstopp som betjenes av linjer som tar deg til alle byens hjørner. Trikkelinjene ved Bislett og Majorstuen er kun en kort spasertur unna, og for de som pendler, er det gangavstand til Nasjonaltheatret stasjon med både tog og T-bane.

Treningsmuligheter

For den treningsglade finnes det flere alternativer i umiddelbar nærhet. Flere tur-, trening- og rekreasjonsmuligheter like utenfor døren, i tillegg til innendørs treningsstudio på bl.a. SATS, samt løpebane på Bislett stadion og Bislett bad.

Skoler og utdanning

Beliggenheten gir rask tilgang til flere av Oslos viktigste utdanningsinstitusjoner. Både Universitetet i Oslo (UiO), OsloMet, Høgskolen Kristiania og Handelshøgskolen BI er innen rekkevidde enten gåavstand eller kollektiv.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 0.3 km

Katta barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

St Sunniva skole (1-10 kl.) 0.4 km

Møllergata skole (1-7 kl.) 0.7 km

Ila skole (1-7 kl.) 1.1 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 1 km

Fagerborg skole (8-10 kl.) 1.9 km

Oslo katedralskole 0.2 km

Edvard Munch videregående skole, 3 min gåavstand

Skolekrets

Wessels gate 8 sogner til Møllergata skole. Elever øst for Akerselva tilhører Sofienberg skole, og elever vest for Akerselva tilhører Fagerborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Buss fra Nordahl Bruns gate (Linje 37) 0.1 km

Trikk fra Holbergs plass (Linje 17, 18, 19) 0.5 km

T-bane fra Stortinget (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.9 km

Tog fra Nationaltheatret stasjon (Totalt 10 ulike linjer) 0.9 km

1.5 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon i antatt stål i 5. etasje, forøvrig murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Lavblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden

Innhold

Leiligheten inneholder:

Entré, gang, bad/wc, åpen kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom - hvorav ett med integrert åpent garderoberom. Sekundærareal utgjør bod.

Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 4,7 m².

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 5,1 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Ventilasjon.

Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad.
Det er ikke etablert avtrekksventil i kjøkken tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger eller luftespalter i vindusrammer da det er oppført ett balansert mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventil tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg i åpent kjøkken som reduserer luftutvekslingen i leiligheten.

- Våtrom.

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp fliser i forkant av

dusjvegg er i tilnærmet vater.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Fall på baderomsgulv generelt ansees som tilfredstillende.

Det er ingen høydeforskjell mellom gulvfliser og dørterskel. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulv. Forholdet medfører at vann ved en eventuell lekkasje fra tappesteder utenfor dusjsone oppstår, eller ved annen større påført vannmengde, vil renner ut i gang og ned i konstruksjonen da tett gulvlist til dusjvegg ned mot gulv har en høyde på ca 5,0 cm. Forholdet ansees som en bygningsteknisk feil.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å demontere oppført dusjvegg å montere dusjvegger med åpen mulighet for avrenning til gulvsluk i underkant.

- Øvrig: Gulv.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er lokalt preget av fargenyanser/bruksslitasje i stue og bod.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Lysekroner i spisestue og taklampe på soverom medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten ble oppført ny i 2007 og fremstår som godt vedlikeholdt.

Senere er leiligheten vesentlig pusset opp/rehabiliterert i 2018, bortsett fra badet som er rehabilitert i 2021.

Parkering

Biloppstillingsplass i underliggende garasjeanlegg kan kjøpes i tillegg for kr. 400.000,-. Garasjeanlegget er organisert som eget sameie og kjøp av garasjeplass vil medføre dokumentavgift på 2,5% samt eierskiftegebyr til forretningsfører (kr. 2554,-) og felleskostnader (kr.210,- pr.mnd. - betales en gang i året).

Garasjeplassen har abonnementsløsning med lading gjennom Aneo (22kW effekt).

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone B.

Priser beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

Protector Forsikring Asa

Polisenummer

1441722

Energi**Oppvarming**

Sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Varmekabler i entè og i badromsgulv.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 150 000

Info kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Pliktig medlemskap i USBL koster kr. 300,- pr. pers.

Utover det som er nevnt under punktet «felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, abonnement til tv og ev. oppgradering av linjehastighet på internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fjernvarme 839

Felleskostnader 3419

HomeNet Fiber bredbånd 199

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 457

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

15.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Lån utgjør kr. 0,- for andelen pr. 15.12.2024.

Andel fellesformue

Kr 233 674

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Wessel Studio Borettslag

Organisasjonsnummer

991700668

Andelsnummer

206

Om borettslaget

Wessel Studio borettslag består av 58 boliger og 4 næringslokaler.

Eier opplyser at bygget skal totalrehabiliteres i løpet av det neste året. Dette som et resultat av en lengre sak mot en utbygger som ble løst med et forlik, hvor sameiet fikk en betydelig sum penger som skal gå til totalrehabilitering av fasade, tak etc. Styret jobber med etablering av takterrasse i forbindelse med rehabiliteringen.

Forkjøpsrett

Ja.

1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)

2 - Medlem i Usbl

Det tas forbehold om økning i forkjøpsrettgebyr fra 2024 til 2025.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning datert med 26.06.2024.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse 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 dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

Iht. borettslagets husordensregler skal ikke lufting av hunder skje i atriet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 811, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 206 i Wessel Studio Borettslag med orgnr. 991700668

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/811/1:

03.05.1860 - Dokumentnr: 924307 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1939 - Dokumentnr: 305383 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1939 - Dokumentnr: 305601 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1940 - Dokumentnr: 300245 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1940 - Dokumentnr: 303475 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2007 - Dokumentnr: 830983 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2007 - Dokumentnr: 831143 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:450
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:454
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:457
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:762
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:805
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:806
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:808
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:809
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om ledninger.
Bestemmelse om adkomst.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2008 - Dokumentnr: 890604 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2998/3609

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Ekspedisjons-Dokument - Wessels gate 8. Angående: Forretningsgård. Dato innlevert 12.06 1939.

Ferdigattest - Wessels gate 8. Tiltaksart: Bruksendring. Datert 18.12.2008.

BYGNINGSTEGNINGER

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Flux arkitekter AS, datert 07.10.2006, bortsett fra at kjøkken er ombygget/utvidet, ett soverom er ombygget med redusert størrelse samt at enkelte døråpninger er flyttet/forandret i 2018.

Forandringene er gjennomført ved flytting av lettvegger som ikke er søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg eller felles avløpsopplegg blir påvirket av ombygninger. Definert «integrert åpent garderoberom» i forbindelse med ett soverom med ca 4,6 m2 innvendig areal er medregnet i leilighetens primærareal. Arealet er definert som bod på byggetegninger. Omdefineringen/forandringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt hos kommunen.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Wessels gate 8 er regulert til kontor m. tilhørende anlegg, reg. best. S-3924.

PÅGÅENDE BYGGESAKER I NÆROMRÅDET

- Bidenkaps gate 3 - Wessels gate 8 - Etablering av franske balkonger og etterisolering.

Saksnr. 202458543. Siste dok. 05.11.2024.

- Wessels gate 6 A - Ombygging og oppdeling. Saksnummer 202308623. Siste dok. 10.04.2024.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 122 (Omkostninger totalt)

16 322 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 122 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 159 122 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 166 322 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 169 122 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 122

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,- (2 stk gratis visninger). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16760,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

20.12.2024

Vedlegg

Wessels gate 8 0165 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1940

BRA: 85 m²

BRA (ny arealstandard): 90 m²

BRA-i (ny arealstandard): 85 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25624>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad.

Det er ikke etablert avtrekksventil i kjøkken tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger eller luftespalter i vindusrammer da det er oppført ett balansert mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventil tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg i åpent kjøkken som reduserer luftutvekslingen i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp fliser i forkant av dusjvegg er i tilnærmet vater.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Fall på baderomsgulv generelt ansees som tilfredstillende.

Det er ingen høydeforskjell mellom gulvfliser og dørterskel. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulv. Forholdet medfører at vann ved en eventuell lekkasje fra tappesteder utenfor dusjsone oppstår, eller ved annen større påført vannmengde, vil renner ut i gang og ned i konstruksjonen da tett gulvlist til dusjvegg ned mot gulv har en høyde på ca 5,0 cm. Forholdet ansees som en bygningsteknisk feil.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere avrenningshull/spalter i nedkant av gulvlist til dusjvegg for god avrenningsmulighet til gulvsluk i dusjsone.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er lokalt preget av fargenyanser/bruksslitasje i stue og bod.

Ukjent årsak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.12.2024

Rapportdato
23.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jarle Knudssøn

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Leietagere

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning Telefon: 99511869
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS Epost: paal@taksthuset.no
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 forhold i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Wessels gate 8, 0165 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 208 Bruksnr: 811 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 206 Leilighetsnr: 206

Byggeår: 1940 - Bygget er oppført i 1940 i betongkonstruksjon. Senere er næringsbygget omregulert til boliger og næring, deretter ombygget/rehabilitert/påbygget i 2007. 5. etasje er antatt nyoppført i 2007.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble oppført ny i 2007. Senere er leiligheten vesentlig pusset opp/rehabilitert i 2018, bortsett fra badet som er rehabilitert i 2021.

Lavblokk i 5 etasjer pluss underetasje og kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Wessels gate.

Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie og kjøp av biloppstillingsplass i garasjeanlegg i kjeller i henhold til eier. Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon i antatt stål i 5. etasje, forøvrig murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	82	3	Entre, gang, bad/wc, åpen kjøkken med spise plass, stue med utgang balkong, 2 soverom - hvorav ett med integrert åpent garderobrom.	Bod
Totalt m²	85	82	3		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	85	0	0	5
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	90	85	5	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,1 m².

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 4,7 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende gulvfliser. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk er oppført i lakkert stålkonstruksjon med utfyllende glassflater av frosted glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i ca 2007.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til 102 cm. Dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ett vindu med 3-lags isolerglass over balkongdør fra 2007, forøvrig vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.	
3-lags isolerglass fra 2007 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) fra ombygningsår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom (stort), målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken med spiseplass:
Mørke, folierte fronter med trestruktur fra Sigdal kjøkken, samt lys stein benkeplate og underlimt oppvaskkum med ettgreps messingforylt kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap som høyskap samt venskap.
Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt ble registrert løst liggende i en skuff. Det anbefales å fastmontere komfyrvakten på vegg bak platetopp.

Kjøkkenet ble ombygget/utvidet i 2018 og ny kjøkkeninnredning ble oppført.
Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter integrert med nedsug i platetopp, fra 2018.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Flux arkitekter AS, datert 07.10.2006, bortsett fra at kjøkken er ombygget/utvidet, ett soverom er ombygget med redusert størrelse samt at enkelte døråpninger er flyttet/forandret i 2018. Forandringene er gjennomført ved flytting av lettvegger som ikke er søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg eller felles avløpsopplegg blir påvirket av ombygninger.</p> <p>Definert «integrert åpent garderobesrom» i forbindelse med ett soverom med ca 4,6 m2 innvendig areal er medregnet i leilighetens primærareal. Arealet er definert som bod på byggetegninger. Omdefineringen/forandringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt hos kommunen.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
<p>Ekspedisjons-Dokument - Wessels gate 8. Angående: Forretningsgård. Dato innlevert 12.06 1939.</p> <p>Ferdiggattest - Wessels gate 8. Tiltaksart: Bruksendring. Datert 18.12.2008.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Sprinkleranlegg i leiligheten og fellesareal.</p> <p>Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
<p>Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.</p> <p>Felles plast avløpsopplegg i bygget.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Synlig avløpsrør i kjøkken er fra 2018 og fra 2021 i bad.</p> <p>Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i ca 2007.</p>	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p> <p>Dårlig avrenning gjennom servantavløp, det anbefales å utbedre forholdet.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
<p>Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med to integrerte lukkede fordelingsskap i himling i bad med Ballofix hovedstoppekraner.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2018 og 2021. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ombygningsår i 2007. Felles varmtvannsbereder i sentral.</p>	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Bad og kjøkken er oppført med to integrerte lukkede fordelingsskap i himling i bad med Ballofix hovedstoppekraner. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.</p> <p>Det er etablert to fordelingsskap i himling i bad - hvorav ett ikke lot seg åpne på befaringsdag og derfor ikke besiktiget. Forholdet er utbedret i ettertid av befaring i henhold til eier.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Det elektriske anlegget i bad er montert nytt i 2021 og forøvrig i leiligheten montert nytt i 2018, i henhold til eier.

Det er foretatt «Brannforebyggende Elkontroll Bolig, NEK 405-2-2» som oppsummerer med bl.a at elektrisk anlegg er uten feil og av god kvalitet. Dokument datert 19.12.2024.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.

Varmekabler i bad fra 2021.

LED downlight belysning i bad fra 2021, forøvrig fra 2018. Det er montert LED downlight belysning i alle rom, bortsett fra i stue, ett soverom (lite) og bod.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserkæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten med arbeidsbeskrivelse «Installasjon i leiligheten bytte kjøkken div.». Dokument datert 08.05.2018.

Det ble fremvist Samsvarserkæring på elektrisk arbeid utført i bad med arbeidsbeskrivelse «Installasjon av nytt bad, bytte lys i gang og legging av varmekabler i inngangsparti.». Dokument datert 05.06.2021.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg Radiatorene

Sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Radiatorer og radiatorrør er montert nye i 2007.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Radiatorer er innebygget i kasser av malt trevirke med spalteåpning i topp og bunn. Det var derfor vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av radiatorer og radiatorrør. Det ble ikke registrert negative avvik.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Balansert mekanisk ventilasjonssystem ble etablert i bygget/leiligheten i 2007.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad. Det er ikke etablert avtrekksventil i kjøkken tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger eller luftespalter i vindusrammer da det er oppført ett balansert mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventil tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg i åpent kjøkken som reduserer luftutvekslingen i leiligheten.

6.11 Våtrom**Overflate**

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert og delvis ombygget i 2021 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp fliser i forkant av dusjvegg er i tilnærmet vater.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Fall på baderomsgulv generelt ansees som tilfredstillende.

Det er ingen høydeforskjell mellom gulvfliser og dørterskel. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulv. Forholdet medfører at vann ved en eventuell lekkasje fra tappesteder utenfor dusjsone oppstår, eller ved annen større påført vannmengde, vil renner ut i gang og ned i konstruksjonen da tett gulvlist til dusjvegg ned mot gulv har en høyde på ca 5,0 cm. Forholdet ansees som en bygningsteknisk feil.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere avrenningshull/spalter i nedkant av gulvlist til dusjvegg for god avrenningsmulighet til gulvsluk i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Det anbefales å rense vannlås i gulvsluk med utvendig pakning, samt rense gulvsluk innvendig i slukbrønnen for rester av betongstøp. Dette vil bedre muligheten for å få plassert vannlåsen i riktig posisjon i gulvsluket og reduser muligheten for at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med bakenforliggende lyslist over servant. Veggklosett. Dusjvegger med skyvedør av herdet glass og termostat dusjbatteri for innbygging i vegg med to dusjhoder. Flislagt arbeidsbenk med underliggende avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel med opplegg.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene skjer via skyllestuss i henhold til dokumentasjon godkjent av SINTEF produktsertifikat nr. 3331.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>Det ble fremvist dokumentasjon for «Sjekkliste, membranarbeid for våtrom» utført av Mur & Flis AS, datert 17.12.2024.</p>	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
<p>Fliser i bad og entre, forøvrig 1-stavs eikeparkett.</p>	
<p>Fliser i entre og parkettgulv er montert i 2018.</p>	

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er lokalt preget av fargenyanser/bruksslitasje i stue og bod. Ukjent årsak.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i 2018, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i stue, malte plater/mur i ett soverom med integrert åpent garderoberom, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2018, bortsett fra i bad i 2021.

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

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører fra 2018, som skyvedører til bad og ett soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det anbefales å fjerne dørkrok på innside av baderomsdør da dørkroken kommer i konflikt med dørkarm ved åpne/lukke funksjon og har løsnet. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240363	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Renate Rygh Pedersen	Marius Bakstad Knudssøn
Gateadresse	
Wessels gate 8	
Poststed	Postnr
OSLO	0165
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21347654

Document reference: 1002240363

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering 2021
Arbeid utført av	HJJ Mus og Flis

Filer

[Membranarbeid-for-Våtrom-HJJ-Mur-&-Flis-AS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Totalrenovert
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Nei
------	-----

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

Beskrivelse

Det har vært problemer med byggets fasade. Borettslaget har inngått forlik med utbygger og har fått betydelige midler som vil brukes til å totalrehabilitere og etterisolere fasaden i løpet av 2025. Henviser til styret i borettslaget for eventuell mer informasjon.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	alt elektrisk skiftet ut siden 2018. Hele leiligheten (ekskludert bad) ble totalrenovert i 2018. Bad (med elektrisk og varmekabler) ble totalrenovert i 2021.
Arbeid utført av	El-Effekt AS

Filer

[0702_001.pdf](#)

[20180371 - Kursfortegnelse Wesselsgate 8.pdf](#)

[20180371 - Risikovuderling Wesselsgate 8.pdf](#)

[20180371 - Samsvarserklæring Wesselsgate 8.pdf](#)

[20180371 - Sluttkontroll Wesselsgate 8.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fullstendig el-kontroll gjennomført 19.12.2024

Filer

0134_001.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke relatert til leilighetens elektriske anlegg. ANEO leverer separat ladesystem i garasje. Zaptec bokser 22kW maks effekt.

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

Nei

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

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

Beskrivelse

Totalrehabilitering av fasade er planlagt for 2025. Sameiet har tidligere inngått forlik med utbygger og fått tilkjent en vesentlig sum. Disse midlene vil brukes til rehabilitering. Henviser til sameiets styre for mer informasjon.

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

Document reference: 1002240363

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 forsikringskostnader 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
Renate Rygh Pedersen	97749d8d6e1802cbc5b1ae2 df1db3bfd087c82da	23.12.2024 14:55:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Knudssøn	c5f210d55724fdee8d19c05 0cda96646a421160b	23.12.2024 14:53:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240363

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Wessels gate 8 - Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 477 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.5 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	6 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	10 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	25 min 1.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

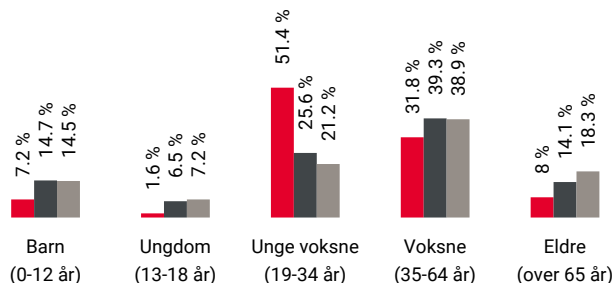
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare


Coop Extra Pilestredet Park	1 min
Post i butikk	0.1 km
Kiwi St. Olavsplass	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

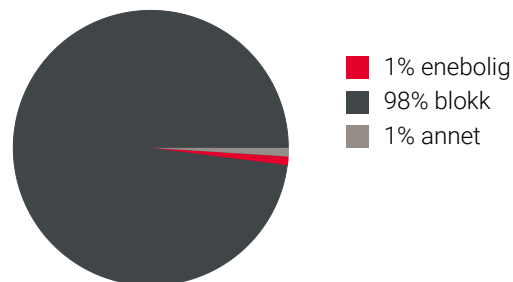
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Oslo katedralskole
Aktivitetshall 3 min 
0.2 km
-  Stadion Sunniva
Ballspill 6 min 
0.4 km
-  SiO Athletica Centrum 5 min 
-  Treningshuset 6 min 

Boligmasse



«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

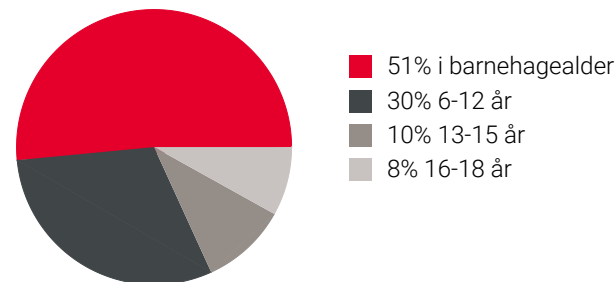
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Paleet Karl Johan 11 min 
-  Balder Apotek 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

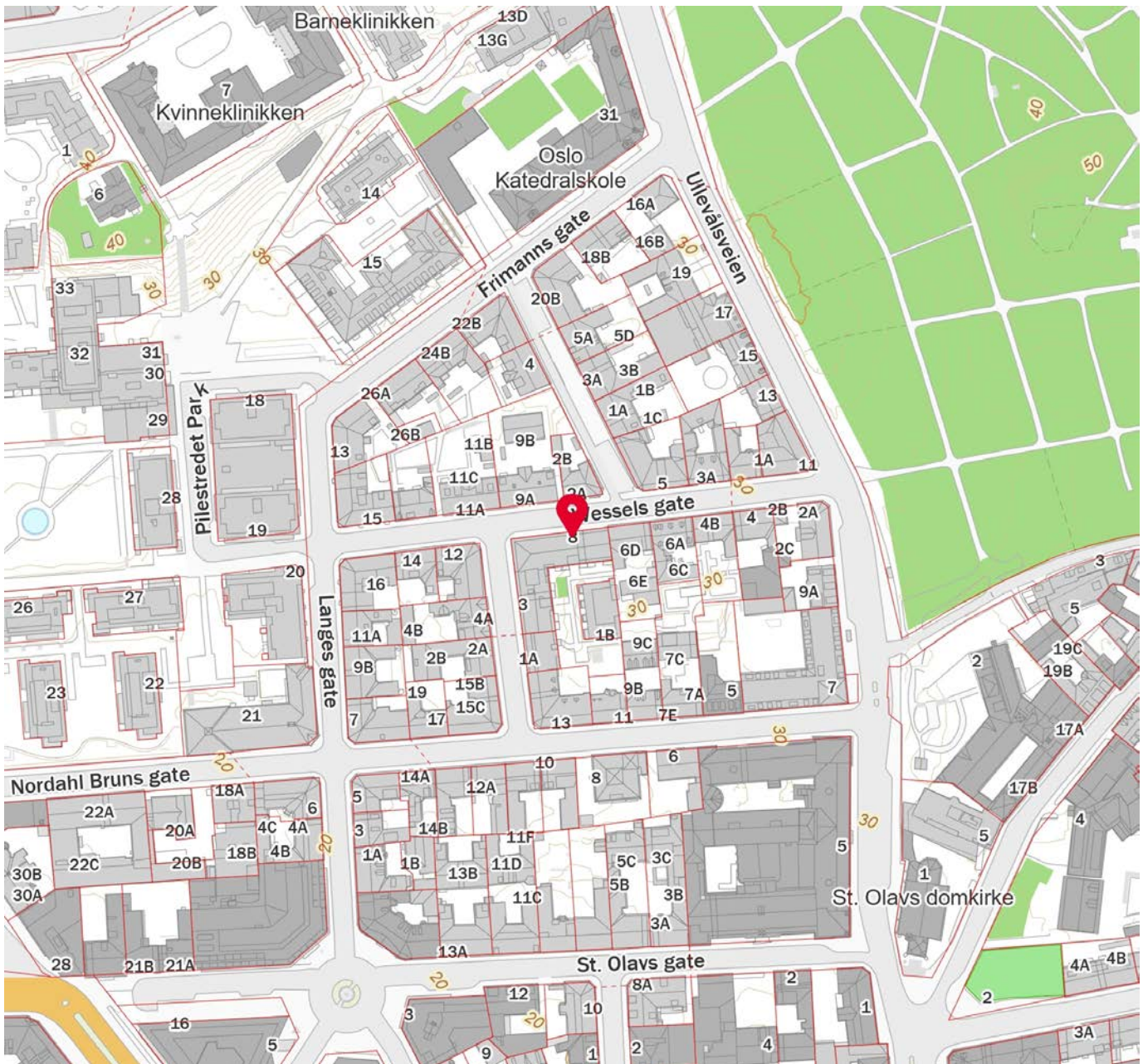


0% 61%

-  Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedtekter

for

Wessel studio borettslag org nr 991 700 668

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. februar 2008,
sist endret den 27. mars 2019

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Wessel studio borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tjue dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for

et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Kameraovervåking

Kameraovervåking på Borettslagets eiendom tillates på områder styret bestemmer. Slik overvåking må skje i samsvar med gjeldende lover og regler for overvåking og med styret som databehandlingsansvarlig.

Videre tillates kameraovervåking på tilliggende eiendommer med gårdsnummer 208 og bruksnummer 958 (utomhusareal som eies sammen med Wessel Atrium) og gårdsnummer 508 og bruksnummer 17 (garasjen som forvaltes av Wessel Parkeringssameie). For tilliggende eiendommer forutsettes det at tilsvarende tillatelse innhentes fra øvrige eiere og at det utpekes en hensiktsmessig databehandlingsansvarlig for eventuell kameraovervåking av disse arealene.

HUSORDENSREGLER FOR WESSEL STUDIO BORETTSLAG

Vedtatt av styret i Wessel Studio borettslag 27.05.08
Revidert 22.03.2010

1 Bruk av leiligheten

- Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden for seg selv og besøkende slik at det ikke fører til ulempe for de øvrige beboerne.
- Støy fra leilighetene må unngås, i særdeleshet mellom kl 2300 og 0700. Ved selskapelighet må det tas ekstra hensyn til naboer.
- Det er viktig å være klar over at tale, musikk m.m. høres svært godt når vinduer eller balkongdør står åpne eller når man oppholder seg på balkongen, derfor er det i disse tilfellene spesielt viktig å ta hensyn til naboene ved å holde et lavt støynivå.
- Om det settes opp markiser, skal disse ha den farge og utforming som styret har godkjent og informert om.
- Det er ikke lov å sette opp utvendige parabolantenner.
- Om det anskaffes blomsterkasser på balkongene, må de monteres slik at de ikke er til fare for andre eller til sjenanse for naboene.
- Kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Elektrisk grill anbefales på det sterkeste, men gassgrill kan godkjennes hvis sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt. Det vil si at gassbeholderen må oppbevares forskriftsmessig i stålskap. Den må ikke bli utsatt for oppvarming, da det kan føre til lekkasje og eksplosjonsfare. Det er heller ikke tillatt å lagre gassbeholdere i kjelleren. (Det er stor eksplosjonsfare forbundet ved bruk og oppbevaring av gassbeholdere og de strenge sikkerhetsreglene fra Norsk Brannvernforening må følges.)
- Balkongene må ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.
- Det skal ikke ligge dørmatter utenfor inngangsdørene til leilighetene.
- Det er montert leilighetsnummer over entrédørene. Hvis beboerne i tillegg ønsker å ha navn på døren, skal navneskiltet være selvklebende slik at dørbladet ikke beskadiges. Klistremerker, post-it-lapper o.l. godtas ikke.

2 Innvendige fellesarealer

- Utgangsdører og dører inn til kjeller skal alltid holdes låst.
- Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av beboer i leiligheten som skadeforvolderne knyttes til.

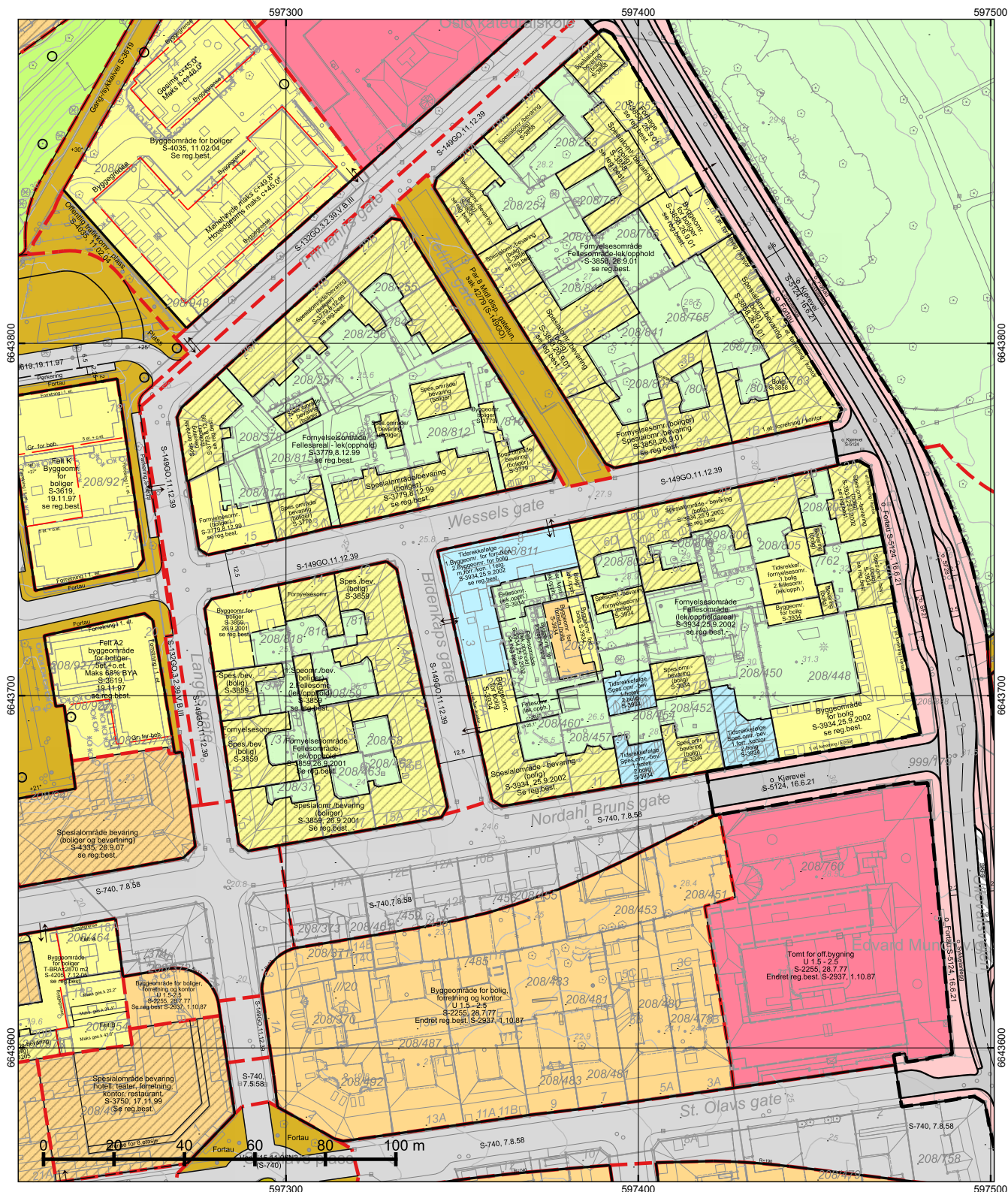
- Enhver er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige ved for eksempel å presse sammen pappavfall og legge det i containeren. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall, og også glass og metall til gjenvinning, kastes i returstasjonene. Den nærmeste finnes i Pilestredet Park.
- Oppganger, korridorer og fellesarealer i kjeller skal være fri for uvedkommende gjenstander. Dette er særskilt viktig med tanke på rømningsveier. Gjenstander som er for store til søppelcontainerne skal enten fraktes vekk av beboerne selv eller plasseres i søppelrommene for bortkjøring (ved vaktmester).
- Korridorene skal være fri for matter, søppelposer, sko o.l.
- Sykler skal ikke henses i vestibyle eller korridorer, og heller ikke fraktes i heisen eller oppover i etasjene. Sykler skal settes i sykkelrom i kjelleren (inngang fra Wessels gate), eller i portrom. Settes sykler i portrom, må en sørge for å ikke stenge for søppeltømming.
- Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde det ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates på fellesarealer.
- Det skal ikke benyttes andre postkasseskilt enn dem styret bestiller.
- Røyking er forbudt i fellesarealene.

3 Utvendige fellesarealer

- Alle beboere er ansvarlige for å holde ro og orden i det felles utomhusarealet (atriet), som Wessel Studio og Wessel Atrium deler ansvar og utgifter for.
- Enhver er ansvarlig for å rydde etter seg ved bruk av atriet og ta med seg eventuelt søppel.
- Det er svært god akustikk i atriet, derfor er det viktig å ta hensyn til dette og holde et lavt støynivå på tale og musikk.
- Lufting av hunder skal ikke skje i atriet.

4 Gyldighet

- Ved å bo i Wessel Studio, aksepterer beboerne dette reglementet. For øvrig gjelder vedtektene for borettslaget.
- Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for beboerne.
- Den enkelte beboer oppfordres til å sørge for at ordensreglene blir etterfulgt. Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar og vil også kunne få konsekvenser for boforholdet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.12.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

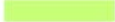

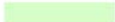











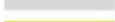




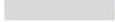

























Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 136842/ 86502820	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: WESSELS GATE 8	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/811	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		Eksisterende tre som skal bevares
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Avkjørsel
	121 - Forretning og kontor		
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	144 - Forr./bolig		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	614 - Grav- og urnelund		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

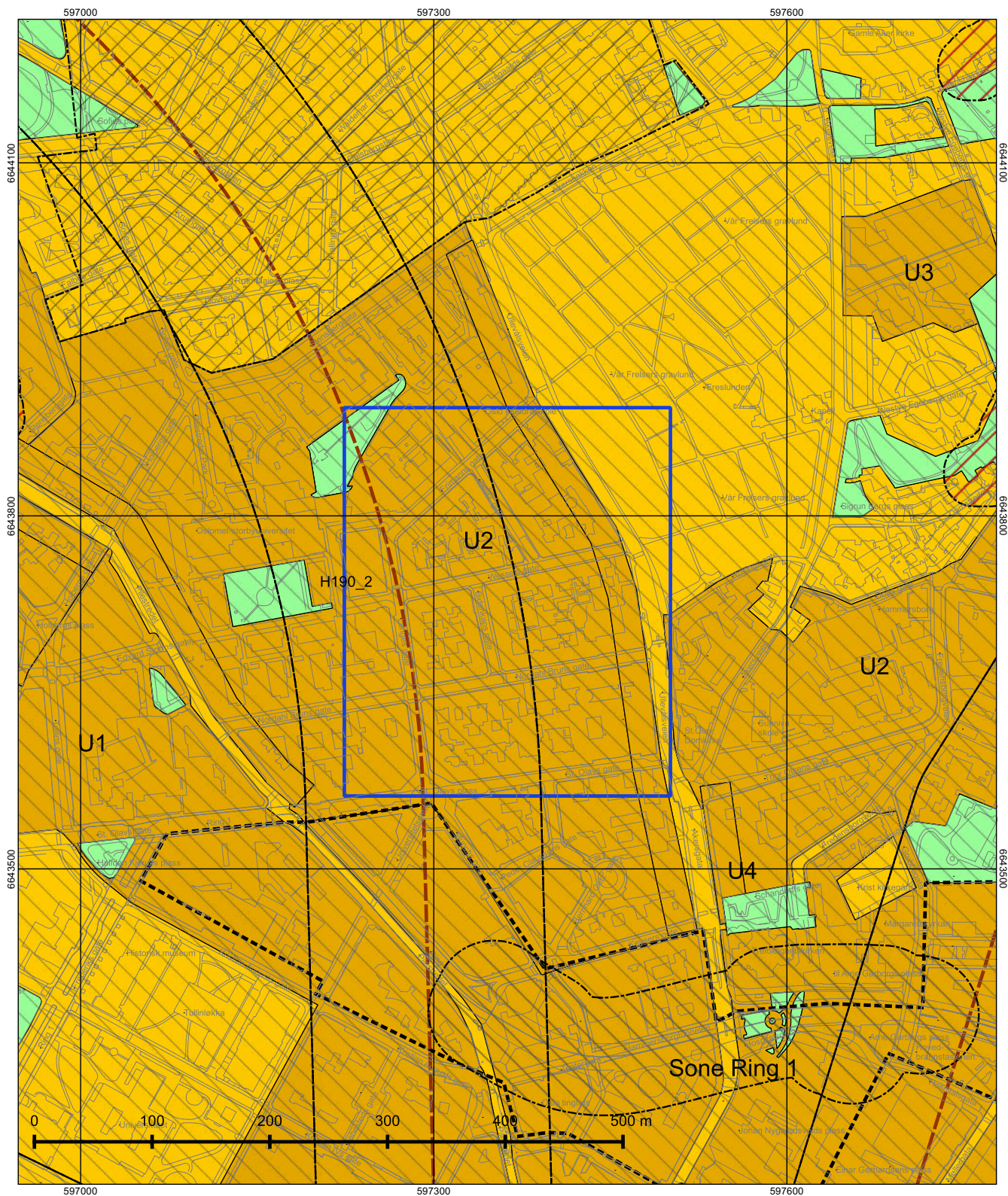
Dato: 13.12.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 136842/ 86502820	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: WESSELS GATE 8	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/811	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.12.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 136842/86502820
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Wessels gate 8
0165 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger**Telefon:** 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre