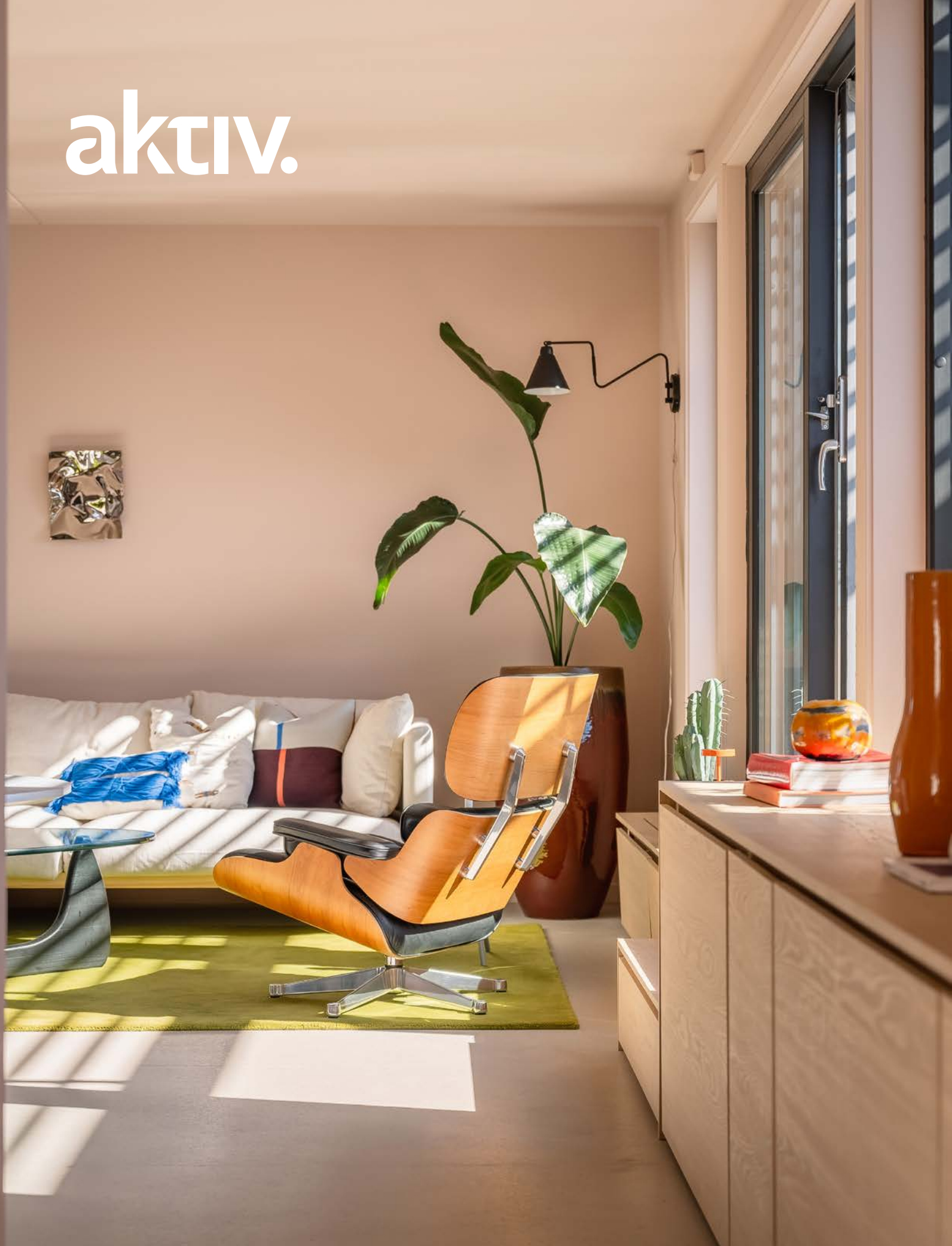


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Karianne Amlie

**Mobil** 977 57 259

**E-post** karianne.amlie@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 148 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 048 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 476,-  
**Selger:** Nikolai Skutle  
Aleko Davidian

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 57/62 kvm  
**Tomtstr.:** 890.5 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 229, bnr. 237  
**Snr.** 51  
**Oppdragsnr.:** 1002260072

# Rålekker penthouseleilighet m/22 kvm takterasse

Velkommen til Herslebs gate 25 - en moderne og innbydende 2-roms med attraktiv beliggenhet på nedre Grünerløkka!

Leiligheten fremstår som moderne og arealsmart, med en god planløsning som utnytter hver kvadratmeter. Fra både stue/kjøkken og soverom har du direkte utgang til en romslig terrasse på hele 22 m<sup>2</sup>. Her kan du nyte rolige morgener med kaffe i solen og hyggelige sommerkvelder. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir boligen et ekstra rom i sommerhalvåret. Allerede lave felleskostnader inkluderer internett, varmtvann og oppvarming. Det er også mulig å kjøpe p.plass i felles anlegg.

Området byr på et rikt utvalg av hyggelige kafeer, spennende restauranter, nisjebutikker og offentlig transport - perfekt for deg som ønsker en enkel og praktisk hverdag!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 31  |
| Egenerklæring .....     | 73  |
| Nabolagsprofil .....    | 79  |
| Budskjema .....         | 133 |

# Plantegning



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.  
 Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

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

















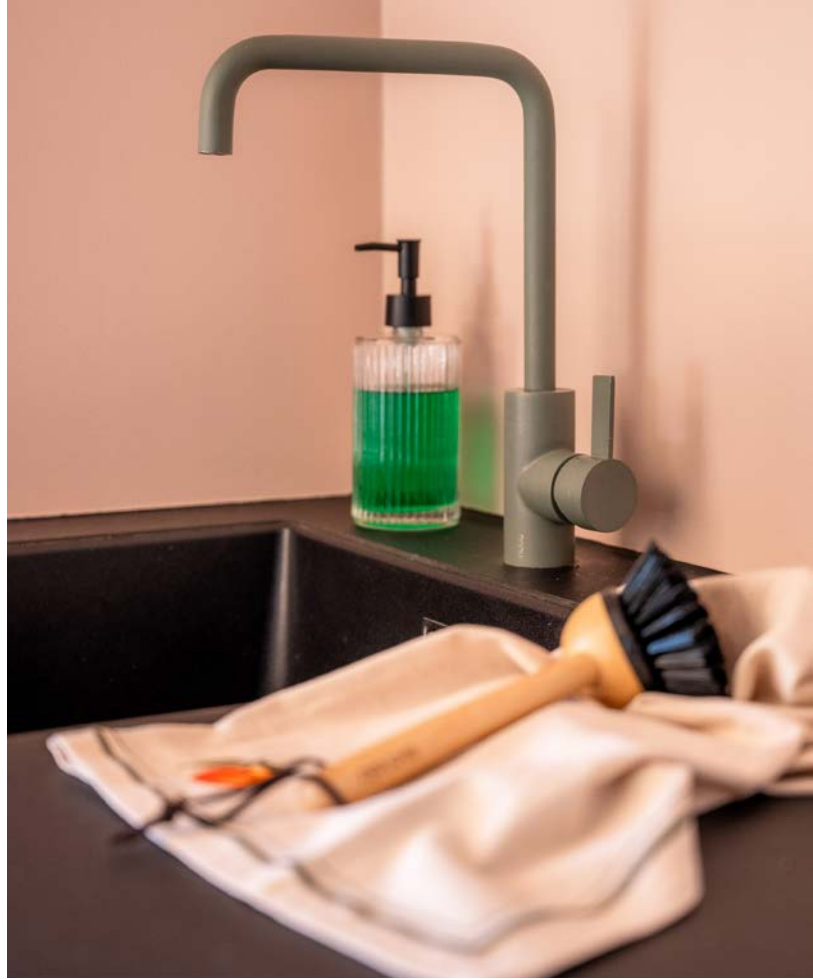












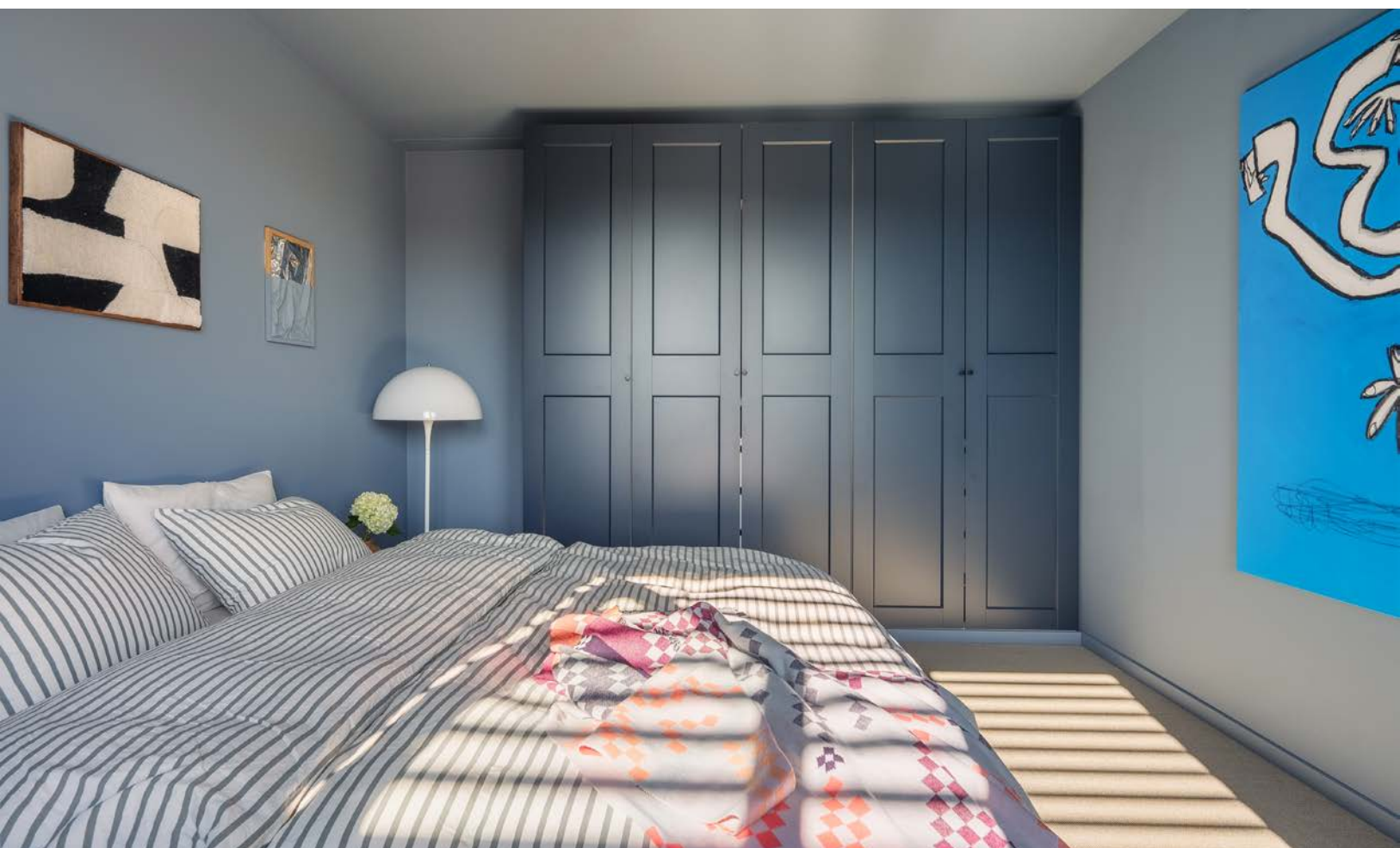


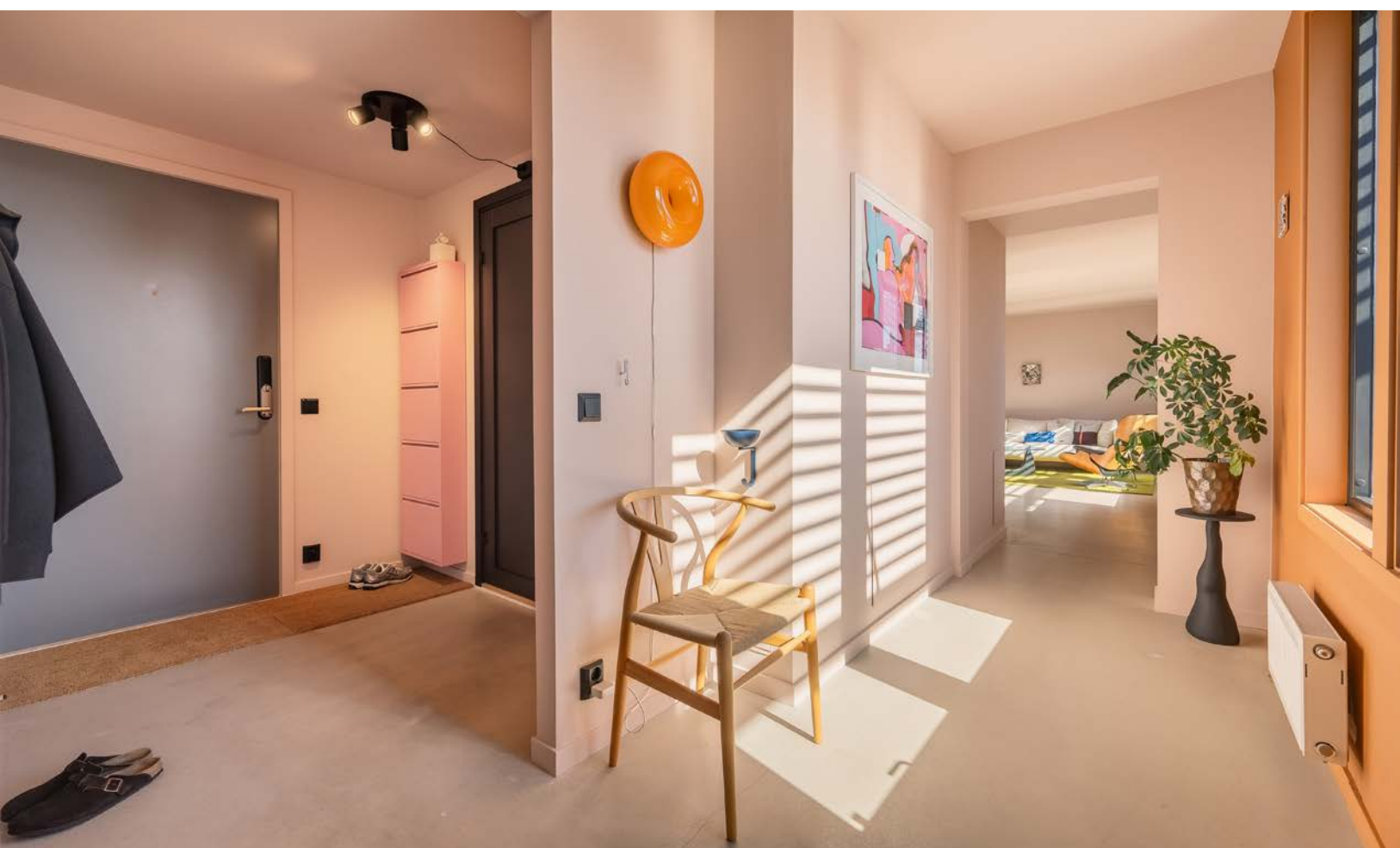




















# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 62 kvm

TBA: 22 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

6. etasje

BRA-i: 57 kvm Gang med entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

### **TBA fordelt på etasje**

6. etasje

22 kvm

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Bod i 1. etasje på ca. 5 kvm, merket "D-51". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Takhøyden varierer fra ca. 2,21 - 2,48 m.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

890.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, steinbelagte arealer, gressplen, beplantning og trær. Sameiet har også en felles takterrasse.

## **Beliggenhet**

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo og området er mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate kaféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten, samt flere søndagsåpne kolonier. På Ringnes Park finner du en flott Meny-butikk med stort utvalg. Her har du også Apotek, Jernia og bakeri.

I gangavstand finner du dessuten flere av områdets mest populære spisesteder. Det anbefales brunch på The Little Pickle, deilige småretter på Apostrophe, italiensk på Trattoria Popolare, himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen, eller hva med en gourmetburger på Meat ST, Illegal eller Munchies.

Populære utesteder er blant annet Chair, Nedre Løkka cocktailbar, Parkteateret, Grünerløkka Bryggerhus og Schouskjelleren Mikrobryggeri.

Det finnes flere parker og rekreasjonsområder i nærheten som Sofienbergparken, Botanisk hage, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe av.

Tøyen ligger også et steinkast unna leiligheten og har virkelig fått et løft de siste årene med nye, trendy steder som Postkontoret og Nord. Tøyenbadet med olympisk- og utebasseng ligger også her. I Tøyenparken arrangeres Øyafestivalen hvor norske og store, internasjonale artister inntar scenen. Naturhistorisk museum ligger også rett ved leiligheten.

For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre finnes også i nærheten. Det er kort vei til sentrum og Bjørvika hvor man kan besøke Operaen eller ta en tur til den flotte badeplassen på Sørenga.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker og busser i nærheten. Flere av bussene går hele natten.

Leiligheten ligger dessuten med gangavstand til sentrum, og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både t-bane, flytog- og øvrige bussforbindelser. Kort vei til t-bane på Tøyen, Carl Berner og Grønland.

## **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Bygningssakkyndig**

Rana Taksering AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Utvendig:

Vinduer: Vinduer og terrassedører med isolerglass fra 2007, karm og ramme i tre.

Dører: Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med elektronisk dørlås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på ca. 22 kvm med adkomst fra stue/kjøkken og soverom. Terrassen er orientert mot sydøst.

Innvendig:

Etasjeskille og overflater på innvendige gulv: Gulvflatene består av betonggulv og teppe. Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG2

Vinduer

Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverket. Punkterte glassrute i gang med entré. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Punktert glass må skiftes ut, enten ved utskifting av hele vinduet eller kun selve glassruten.

Dører

Treg entrédør med defekte tetningslister.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen har værslitte overflater. På gavlveggen er det registrert saltutslag.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Etasjeskille og overflater på innvendige gulv

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt enkelte riss- og sprekkdannelser på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### 6. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.

#### 6. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold.

#### TGIU

6. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak:

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Skape Bygg Babai (2024), Kvik Alnabru og Førland Rør AS (2023), Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS (2022)

Beskrivelse: Oppgradering av bad med flis på flis i desember 2024. Ny baderomsinnredning. Levering og montering gjennom Kvik. Førland Rør AS koblet til vaskemaskin og blandebatteri til servant. Nye dusjdører, dusjtermostat, dusjsett og betjeningsplate toalett.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Balkongdør på soverom kan ikke låses. Det har vært sånn siden vi flyttet inn i 2022, men vi har aldri prioritert å fikse det siden leiligheten ligger i 6 etg.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Vinduet til høyre (det som kan åpnes) i gangen er punktert da det noen ganger kommer kondens på innsiden av glasset. Det skjer når solen står på og vinduet er lukket.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Beskrivelse: Det har vært rapportert fra sameiet om sølvkre/skjeggkre i bygget i noen andres seksjon tilbake i ca 2023 eller 2024. Vi har ved noen få tilfeller funnet det i vår leilighet også, men usikker på som det var sølvkre eller skjeggkre. Ikke funnet noe det siste året. På sommerstid har det til tider vært maur på balkongen, vi har pleid å sette ut Trinol maurlokkeboks som har hjulpet.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Førland Rør AS (2022)

Beskrivelse: Ifm nytt kjøkken koblet Førland rør både oppvaskmaskin og kran. Montert waterguard. Demonterte gammelt og installert det nye.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Boligelektrikeren (2023)

Beskrivelse: Ny spotter med dimmer på bad, montering av ny kurs og komfyrvakt ifm nytt kjøkken, ny lampe over kjøkkenbenk. Lysstyring med Plejd for kjøkken.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Boligperm fra når bygget var nytt hvor det står info om bad, rør, vinduer, dører osv. Rapport fra når vi kjøpte i 2022.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Det medfører naturligvis noe støy fra naboer, omgivelser, festivaler, byggeprosjekter, trafikk osv, men ikke noe mer enn det man normalt kan forvente når boligen ligger så sentralt.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Snekker Medhus (2025), Skantek AS (2022)

Beskrivelse: Møbelsnekker bygget oppbevaringsmøbel i stuen som skjuler radiatorene, trinn med skuff ut til balkong, og skjenk. Pusset og overflatebehandlet flytsparkel/avrettingsmasse som var under den opprinnelige parketten for å få betong look på gulv.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Yale Doorman på ytterdøren trenger av og til et lite dytt for å låse eller låse opp. Den originale låsen inkludert nøkler medfølger.

## **Innhold**

Gang med entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet har en Kvik kjøkkeninnredning fra 2022 med grønne matte fronter og benkeplater i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med en sort underlimt oppvaskkum og ventilator med balansert avtrekk. Hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### **Bad**

Badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden med fliser på gulv og vegger, og takflater av stålplater. Det er utstyrt med veggmontert klosett, servant med innredning, speilskap med belysning, veggmonterte dusjvegger med dusj direkte på gulv og termostatbatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og avtrekk via balansert anlegg. Nye fliser ble montert utenpå de opprinnelige flisene i 2024/2025. Dusjvegger, dusjsett og betjeningsplate til toalettet ble skiftet i 2022. Baderomsinnredning, spotter og dimmer ble skiftet i 2023.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: Gulvflatene består av betonggulv og teppe. Etasjeskiller er armerte betongdekke i elementer.

Vegger: Veggflatene består av malte overflater.

Himling: Takflatene består av malte overflater.

#### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann til bad og kjøkken er ført som rør-i-rør-anlegg.

- Avløpsrør: Avløpsledninger er i plast og stål.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, og avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet.

- Vannbåren varme: Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet fjernvarme.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer er plassert i gang med entré.

Det er innfelte lys i himling på bad og varmekabler på bad.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **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**

Arbeid utført i boligen:

2025: Møbelsnekker Snekkermedhus bygget oppbevaringsmøbel med radiatorskjul i stue. Pusset og beiset terrassebord (egeninnsats).

2024: Flis på flis på badet. Arbeidet ble utført av Skape Bygg Babai AS.

2023: Ny baderomsinnredning levert og montert av Kvik Alnabru. Rørleggerarbeid ble utført av Førland Rør AS. Elektrisk arbeid på kjøkken inkl. komfyrvakt, samt bytte av spotter og dimmer på bad. Arbeidet ble utført av Boligelektrikeren.

2022: Byttet dusjvegger, dusjsett og betjeningsplate til toalett. Arbeidet ble utført av Søstrene Amundsen Rørlegger. Nytt kjøkken levert og montert av Kvik Storo.

Rørleggerarbeid ifm. kjøkken ble utført av Førland Rør AS. Byttet innerdører og gulvlister (egeninnsats). Skantek AS pusset/slipt flytsparkel for å få gulv med «betong look». Fjernet parkett (egeninnsats). Lagt sisal vegg-til-vegg-teppe på soverom (egeninnsats). Malt alle overflater (egeninnsats).

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025: Bytte av terrassebord og vedlikehold på takterrasse i sameiet. Ny utendørsbelysning i blokka i sameiet.

2024: Nytt callinganlegg fra Defigo i sameiet. Ellers generelt vedlikehold av heis og andre serviceavtaler i sameiet.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Felleskostnader inkluderer Internett 1000/1000 fra ObosNett.

### **Parkering**

Selger eier i dag en garasjeplass i Wexels plass garasjesameie. Denne kan kjøpes med leiligheten for kr 450.000,-.

Felleskostnader på kr 240,- pr. måned og administrasjonsgebyr til forretningsfører må påregnes ved kjøp av plassen.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 80976755

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarmingen skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg og varmekabler på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

B

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 900 000

### **Omkostninger kjøper**

5 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

148 890 (Omkostninger totalt)

160 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 048 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 060 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 063 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 469 319 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 877 274 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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

### **Eierbrøk**

57/3289

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader er på kr 3 476,- kr pr. måned, og er fordelt slik:

- Dekoder + TV: 120,00 kr pr. md.
- Felleskostnader: 3 117,45 kr pr. md.
- Internett + porttlf.: 239,00 kr pr. md.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 476

### **Andel fellesformue**

Kr 38 894

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

### **Sameienavn**

Wexels Plass D Sameie

### **Organisasjonsnummer**

993942065

### **Om sameiet**

Wexels Plass D Sameie består av 58 boligseksjoner.

Megler har prøvd å komme i kontakt med styreleder uten svar.

Vedlikehold:

- Heisen er oftere enn før ute av drift pga. slitasje og vanskjøtsel fra beboere som flytter inn og ut. Styret har hatt 3 servicereparasjoner og flere besøk av KONE om hva som må gjøres. Det vil bli fornyelser/oppgradering av heis i 2026. Dette for å unngå at hele heisen må byttes ut.

- Maica Flores rengjør fellesområdene og gjør en god jobb.
- Vaktmesterfunksjonen har vært sporadisk. Sameiet har en avtale med Orlando Flores om enkelte tjenester med skifting av lyspærer o.l, og har signert en avtale med Gårdsreform AS for de større oppgavene (i fellesskap med sameie E og F), men vil beholde avtalen med Orlando i tillegg.
- Defigo portåpnersystem fungerer godt, men dessverre har skjerm utenfor porten blitt ødelagt/stjålet 2 ganger i løpet av 2025. Beboerne er likevel fornøyd med Defigo, som gjør det lett å slippe gjester inn.

#### Sikkerhet

- Bomiljøvakt fra Securitas er til vurdering. Via fellessameiet er det jobbet med en ny og rimeligere avtale. Det oppleves lite bråk og hærverk i D-blokka og sameiet har betalt mye for besøkene fra Securitas. Planen er færre besøk.

#### Styretavla

- Dette er et lavkostnadstilbud til beboerne, en info- dataskjerm ved inngangen. Den har vært svart en del perioder, men fungerer greit nå.

#### Planer for 2026

- Fest på takterrasse juli.
- Takterrasse vaskes og beises i slutten av mai.
- Ny vaktmesteravtale (se over).
- Oppgradering av heis.
- Bytting av lysarmatur i svalgangene. De gamle sokler og pærer produseres ikke lenger.
- det trengs ikke tas opp lån eller heve fellesutgiftene da likviditeten er god.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen lån registrert for selskapet.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 229, bruksnummer 237, seksjonsnummer 51 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

07.08.2007 - Dokumentnr: 2007/626951-11/200 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 238

Bestemmelse om boder

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2007 - Dokumentnr: 2007/626951-13/200 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksrett og adkomst til takterrasse

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2007 - Dokumentnr: 2007/626951-14/200 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2007 - Dokumentnr: 2007/627556-1/200 - Erklæring/avtale

Kommunen skal varsles og eventuelt gi tillatelse til

bygge- og gravearbeider

Kommunen skal varsles ved faktisk bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/

Plan- og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:237  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2025 - Dokumentnr: 2025/287094-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 3 600 000  
Pantlaver: JBF SPAREBANK AS  
ORG.NR: 982 719 445  
ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for blokk datert 23.09.2009.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det bemerkes imidlertid at veggen mellom entré og gang er fjernet for å etablere en åpen gang med entré, i avvik fra tegningene hos kommunen.

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.09.2009.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Via fellesarealer.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde for boliger og bolig/kontor/forretning/bevertning/strøkstjenlig virksomhet.

Følger endret reguleringsplan S-4162 for Herslebs gate 19. Planen regulerer eiendommen til byggeområde for boliger og byggeområde for boliger/kontor/forretning/bevertning/strøktjenlig virksomhet.. 22.06.2005

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen. I reguleringsplanen er eiendommen også avsatt til spesialområde for bevaring av blandet bebyggelse (formål 664).

### **Adgang til utleie**

Leietakere skal registreres hos styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **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.

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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digital annonsering
- 6 500 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Innhenting info
- 19 900 Markedspakke INKL PREMIUMPAKKE
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Utleggsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 132 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
[karianne.amlie@aktiv.no](mailto:karianne.amlie@aktiv.no)  
Tlf: 977 57 259

### **Ansvarlig megler bistås av**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
[karianne.amlie@aktiv.no](mailto:karianne.amlie@aktiv.no)

Tlf: 977 57 259

### **Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

09.04.2026

## Intervju med selger

### **Strømforbruk?**

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene og bygget et godt isolert så vi har hatt svært lave strømutfgifter.

I 2025 var den dyreste strømregningen på 632kr, og den laveste var på 312kr inkludert nettleie og strømstøtte. I de årene vi har bodd her har vi aldri hatt en strømregning på over 700kr.

### **Hvordan er parkeringsmulighetene?**

Parkeringsplass i garasjeanlegget med direkte tilgang via heis som er skikkelig luksus! Ellers er det gateparkering utenfor.

### **Når kjøpte dere eiendommen?**

Vi kjøpte leiligheten sommeren 2022.

### **Hva var avgjørende for valget deres?**

Vi falt for utsikten, alle vinduene og balkongen som strekker seg langs hele leiligheten, beliggenheten og den sosiale planløsningen.

### **Hvorfor skal dere flytte?**

Vi skal flytte til hjem Stavanger for å være nærmere familien.

### **Hva har dere likt spesielt godt med eiendommen og kommer til å savne mest?**

Utsikten og balkongen på sommeren! Det føles som et ekstra rom. Vi kommer til å savne å arrangere 17. mai med perfekte solforhold, og nyttårsaften med panoramautsikt til fyrverkeriet som sendes opp fra Ekeberg.

### **Hva har dere likt best med området?**

Nærheten til Løkka hvor man finner alle mulige restauranter, uteserveringer og butikker. Det har vært så enkelt å møte venner for en matbit eller et glass for så å tusle hjem etterpå. Veldig godt kollektivtilbud i området med både trikk, buss og bane.

### **Er det noe dere ikke er fornøyd med?**

Nei egentlig ikke!

**Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**

På vinteren kjenner vi at vi er glad for at leiligheten er av nyere dato sånn at man kan sitte inne i T-skjorte og samtidig ha det godt og varmt.

På våren er det en glede å følge med på trærne utenfor og se at det blir mer frodig og grønt. Vårens høydepunkt er definitivt åpningen av balkongen!

Sommeren er skikkelig digg når man kan ha skyvedøra helt åpen sånn at stua og balkongen blir et stort inne/uterom. Utsikten blir også veldig grønn og fin. Skaal matbar og Trattoria popolare har vært våre stamsteder og er rett i nærheten.

På høsten kommer alle de fine fargene, da er det ekstra koselig å sitte inne med pledd og stearinlys.

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord**

Et godt kjøp!

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Herslebs gate 25 , 0561 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 229, bnr. 237, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m<sup>2</sup> BRA-i: 57 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2300

Eiendomsverdi ref nr: NB8655

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**



Rana Noman Tariq  
Uavhengig Takstingeniør  
ranataksering@gmail.com  
916 28 823



**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og består av gang med entré, bad, stue/kjøkken og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2025:

- Møbelsnekker Snekkermedhus bygget oppbevaringsmøbel med radiatorskjul i stue
- Pusset og beiset terrassebord (egeninnsats)
- Bytte av terrassebord og vedlikehold på takterrasse i sameiet
- Ny utendørsbelysning i blokka i sameiet

2025/2024:

- Flis på flis på badet. Arbeidet ble utført av Skape Bygg Babai AS

2024:

- Nytt callinganlegg fra Defigo i sameiet
- Ellers generelt vedlikehold av heis og andre serviceavtaler i sameiet

2023:

- Ny baderomsinnredning levert og montert av Kvik Alnabru. Rørleggerarbeid ble utført av Førland Rør AS
- Elektrisk arbeid på kjøkken inkl. komfyrvakt, samt bytte av spotter og dimmer på bad. Arbeidet ble utført av Boligelektrikeren

2022:

- Byttet dusjvegger, dusjsett og betjeningsplate til toalett. Arbeidet ble utført av Sørene Amundsen Rørlegger
- Nytt kjøkken levert og montert av Kvik Storo. Rørleggerarbeid ifm. kjøkken ble utført av Førland Rør AS
- Byttet innerdører og gulvlist (egeninnsats)
- Skantek AS pusset/slipt flytparkel for å få gulv med «betong look»
- Fjernet parkett (egeninnsats)
- Lagt sisal vegg-til-vegg-teppe på soverom (egeninnsats)
- Malt alle overflater (egeninnsats)

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

## Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, teglsteinsforblending og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Trapper og svalganger i betong. Heis med kommunikasjon til vaktsselskap fra heiskupe. Vinduer og terrassedører med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med

elektronisk dørlås. Terrasse på ca. 22 kvm med adkomst fra stue/kjøkken og soverom, orientert mot sydøst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Gulvflatene består av betonggulv og teppe. Sorte profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med innredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Kvik med grønne matte fronter, benkeplater i laminat, sort underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet. Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang med entré. Innfelte lys i himling i bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Wexels Plass D Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 942 065. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Herslebs gate 25. Sameiet består av 58 seksjoner. Tomten er på 890,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 229-237. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, steinbelagte arealer, gressplen, beplantning og trær. Sameiet har også en felles takterrasse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

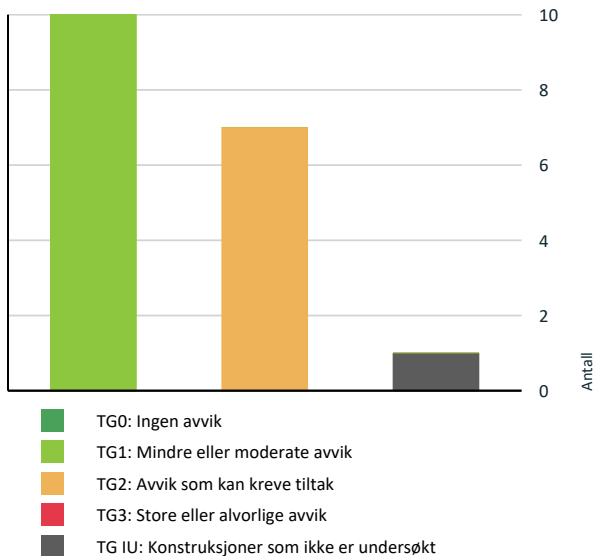
### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det bemerkes imidlertid at veggen mellom entré og gang er fjernet for å etablere en åpen gang med entré, i avvik fra tegningene hos kommunen. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille og overflater på innvendige gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong/terrasse som disponeres av denne boligen.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med isolerglass fra 2007, karm og ramme i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverket. Punkterte glassrute i gang med entré. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Punktert glass må skiftes ut, enten ved utskifting av hele vinduet eller kun selve glassruten.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med elektronisk dørlås.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treg entrédør med defekte tetningslister.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på ca. 22 kvm med adkomst fra stue/kjøkken og soverom. Terrassen er orientert mot sydøst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Terrassen har værslitte overflater. På gavlveggen er det registrert saltutslag.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.



## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater på innvendige vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Merknad: Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

### 1 TG 2 Etasjeskille og overflater på innvendige gulv

#### Beskrivelse

Gulvflatene består av betonggulv og teppe. Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt enkelte riss- og sprekkdannelser på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løseøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### 1 TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Sorte profilerte/glatte innvendige dører.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med innredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeperioden. Det er montert nye fliser utenpå de opprinnelige flisene i 2024/2025. Baderomsinnredning fra 2023. Spotter og dimmer ble skiftet i 2023. I 2022 ble dusjvegger, dusjsett og betjeningsplate til toalettet skiftet.



## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Merknad: Eier opplyser om at veggflisene er montert på opprinnelige veggfliser (flis på flis).

## 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Merknad: Eier opplyser om at gulvflisene er montert på opprinnelige gulvfliser (flis på flis).

#### Vurdering av avvik:

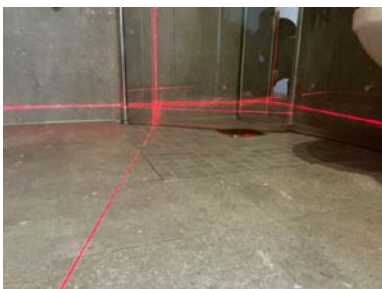
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

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



Kontroll av sluk.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med innredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

## 6. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

# Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

## KJØKKEN

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Kvik fra 2022 med grønne matte fronter, benkeplater i laminat, sort underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.



Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

### 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Balansert.

# Tilstandsrapport



Kontroll av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold.



Samlestokk plassert i baderomshimling.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og ventilator på kjøkkenet.

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme. På forespørsel har eier opplyst at radiatorene fungerer som de skal. Fjernvarmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang med entré. Innfelte lys i himling i bad. Varmekabler i bad.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Dette er ukjent for selger.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapp i henhold til gjeldende normer og forskrifter.**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringskapp plassert i gang med entré.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 6. etasje      | 57                            |                             |                            | 57  | 22                              |
| 1. etasje      |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>57</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>22</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>62</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 6. etasje | Gang med entré, bad, stue/kjøkken, soverom |                             |                            |
| 1. etasje |  | Bod                         |                            |

#### Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,21 - 2,48 m.

#### Fellesareal:

Bod i 1. etasje på ca. 5 kvm, merket "D-51". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det bemerkes imidlertid at veggen mellom entré og gang er fjernet for å etablere en åpen gang med entré, i avvik fra tegningene hos kommunen. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 19.3.2026 | Rana Noman Tariq | Takstingeniør |
|           | Nikolai Skutle   | Kunde         |
|           | Aleko Davidian   | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                                  | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|--|------------|
| 301 OSLO | 229  | 237  |      | 51   | 890.5 m <sup>2</sup> | Ifølge opplysninger hentet fra Ambita. | Eiet       |

### Adresse

Herslebs gate 25

### Hjemmelshaver

Davidian Aleko, Skutle Nikolai

### Boligselskap

Wexels Plass D Sameie

### Eierandel

57 / 3289

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Organisasjonsnr

993942065

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på nedre Grünerløkka i Oslo sentrum. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse i kvartalsbebyggelse. Gangavstand til Grünerløkka, Oslo sentrum og Grønland med teater og bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både trikk og buss like i nærheten. Kort vei til Olaf Ryes plass, Birkelunden, Alexander Kiellands plass, Sofienbergparken, Gamlebyen, Tøyenbadet, Middelalderparken, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum ligger i nærheten. Gangavstand til Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter.

### Adkomstvei

Via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Wexels Plass D Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 942 065. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Herslebs gate 25. Sameiet består av 58 seksjoner. Tomten er på 890,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 229-237. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, steinbelagte arealer, gressplen, beplantning og trær. Sameiet har også en felles takterrasse.

### Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/wexels-plass-d/om> hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, teglsteinsforblending og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Trapper og svalganger i betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskeupe.

## Forsikring

|   |                             |             |                       |                     |
|---|-----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Selskap</b><br>Gjensidige Forsikring.  | <b>Avtalenr</b><br>80976755 | <b>Type</b> | <b>Forsikringssum</b> | <b>Årlig premie</b> |
| <b>Kommentar</b><br>Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. |                             |             |                       |                     |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar   | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklærings skjema | 18.03.2026 | Signert 09.03.2026.   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo  | 19.03.2026 |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon   | 19.03.2026 |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger             |            | Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.                            | Gjennomgått      |       | Ja      |
| Eier                  |            | Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Infoland.no           |            | Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår. | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Nikolai Skutle

Aleko Davidian

---

## Boligen

Herslebs Gate 25

0561 Oslo

0301-229/237/0/51

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Skape Bygg Babai

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradering av bad med flis på flis i desember 2024.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Kvik Alnabru

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny baderomsinnredning. Levering og montering gjennom Kvik. Førland Rør AS koblet til vaskemaskin og blandebatteri til servant

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye dusjdører, dusjtermostat, dusjsett og betjeningsplate toalett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Balkongdør på soverom kan ikke låses. Det har vært sånn siden vi flyttet inn i 2022, men vi har aldri prioritert å fikse det siden leiligheten ligger i 6 etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vinduet til høyre(det som kan åpnes) i gangen er punktert da det noen ganger kommer kondens på innsiden av glasset. Det skjer når solen står på og vinduet er lukket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det har vært rapportert fra sameiet om sølvkre/skjeggkre i bygget i noen andres seksjon tilbake i ca 2023 eller 2024. Vi har ved noen få tilfeller funnet det i vår leilighet også, men usikker på som det var sølvkre eller skjeggkre. Ikke funnet noe det siste året.

På sommerstid har det til tider vært maur på balkongen, vi har pleid å sette ut Trinol maurlokkbok som har hjulpet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Førland Rør as

**Beskrivelse av arbeidet:** Ifm nytt kjøkken koblet Førland rør både oppvaskmaskin og kran. Montert waterguard  
Demonterte gammelt og installert det nye.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Boligelektrikeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny spotter med dimmer på bad, montering av ny kurs og komfyrvakt ifm nytt kjøkken, ny lampe over kjøkkenbenk. Lysstyring med Plejd for kjøkken.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**



Boligperm fra når bygget var nytt hvor det står info om bad, rør, vinduer, dører osv.  
Rapport fra når vi kjøpte i 2022

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

Det medfører naturligvis noe støy fra naboer, omgivelser, festivaler, byggeprosjekter, trafikk osv, men ikke noe mer enn det man normalt kan forvente når boligen ligger så sentralt.

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Snekker Medhus

**Beskrivelse av arbeidet:** Møbelsnekker bygget oppbevaringsmøbel i stuen som skjuler radiatorene, trinn med skuff ut til balkong, og skjenk.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Skantek as

**Beskrivelse av arbeidet:** Pusset og overflatebehandlet flytsparkel/avrettingsmasse som var under den opprinnelige parketten for å få betong look på gulv.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Yale Doorman på ytterdøren trenger av og til et lite dytt for å låse eller låse opp.  
Den originale låsen inkludert nøkler medfølger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Nabolagsprofil

Herslebs gate 25 - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 240 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Heimdalsgata<br>Linje 17            | 4 min<br>0.3 km  |
| Herslebs gate<br>Linje 11N, 12N, 30 | 4 min<br>0.3 km  |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 9 min<br>0.7 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer    | 14 min<br>1.1 km |
| Oslo Gardermoen                     | 39 min           |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>203 elever, 13 klasser        | 4 min<br>0.3 km  |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>451 elever, 23 klasser   | 6 min<br>0.4 km  |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>342 elever, 19 klasser       | 10 min<br>0.7 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>617 elever, 44 klasser     | 22 min<br>1.8 km |
| Hersleb videregående skole                            | 3 min            |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever           | 10 min<br>0.9 km |



## Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



## Opplevd trygghet

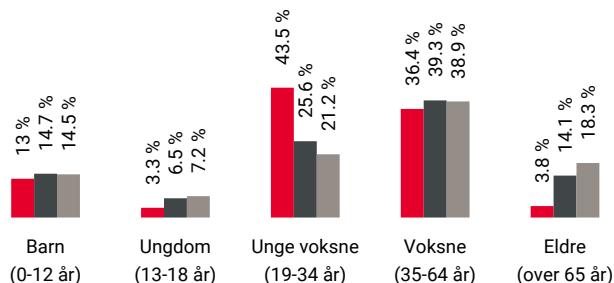
Veldig trygt 68/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|   |                 |
|---|-----------------|
| Lakkegården barnehage (1-5 år)<br>60 barn         | 2 min<br>0.2 km |
| Grønland Urtehagen barnehager (1-5 år)<br>87 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Lille Grønland barnehage (1-2 år)<br>25 barn      | 5 min<br>0.4 km |




## Dagligvare


|   |                 |
|---|-----------------|
| Rema 1000 Lakkegata   | 2 min           |
| Coop Extra Trondheimsveien<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 3 min<br>0.3 km |





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

## Primære transportmidler









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

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

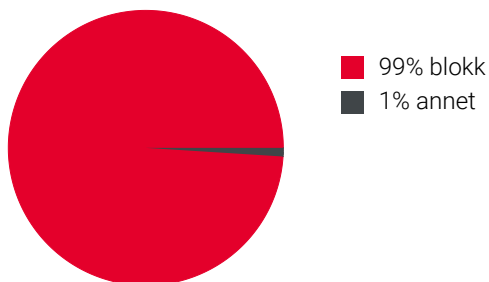
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Hangar'n idrettshall  
Aktivitetshall 2 min   
0.1 km
-  Rudolf Nilsens plass  
Ballspill 2 min   
0.2 km
-  SATS Schous plass 5 min 
-  Harald's Gym 6 min 

## Boligmasse







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

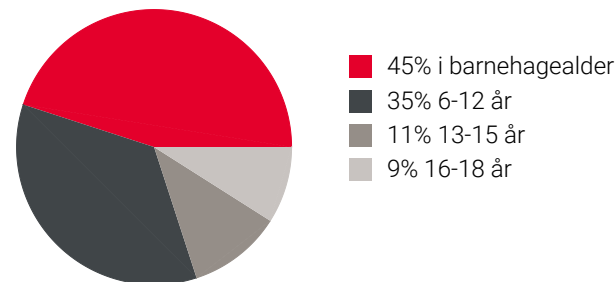
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 8 min 
-  Apotek 1 Legevakten 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



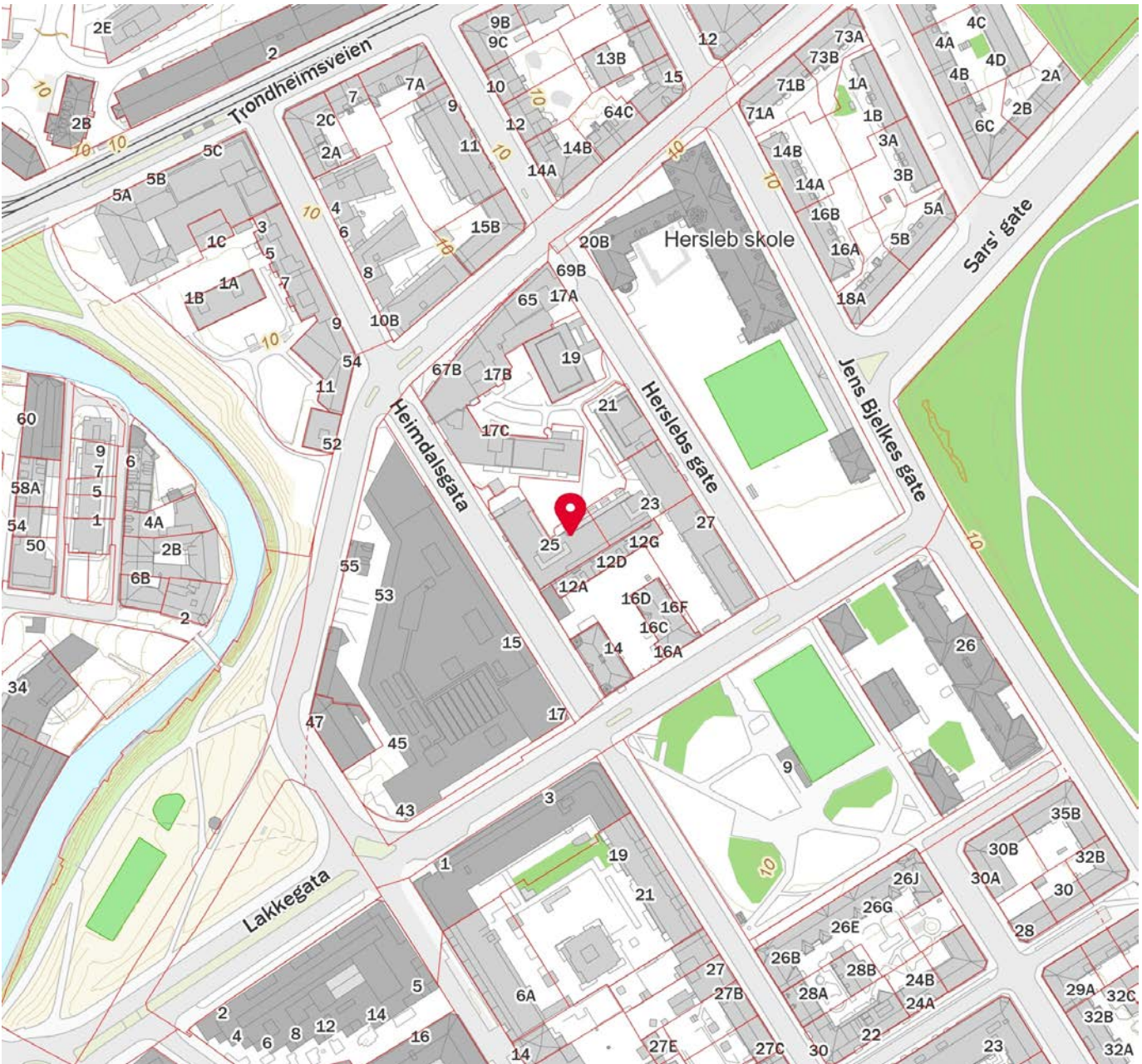
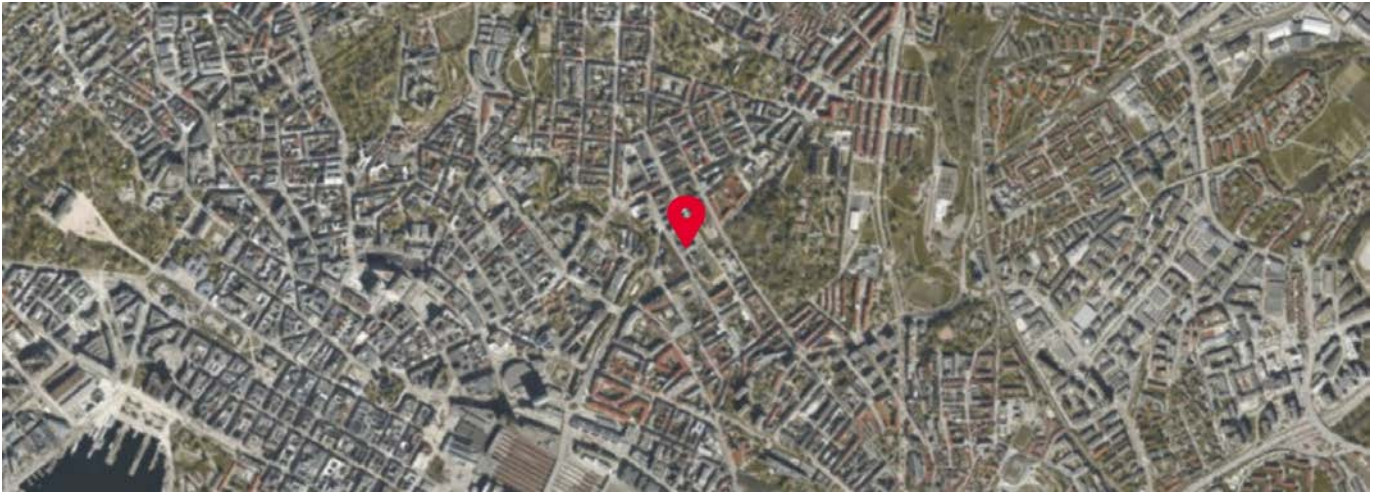
0%


54%

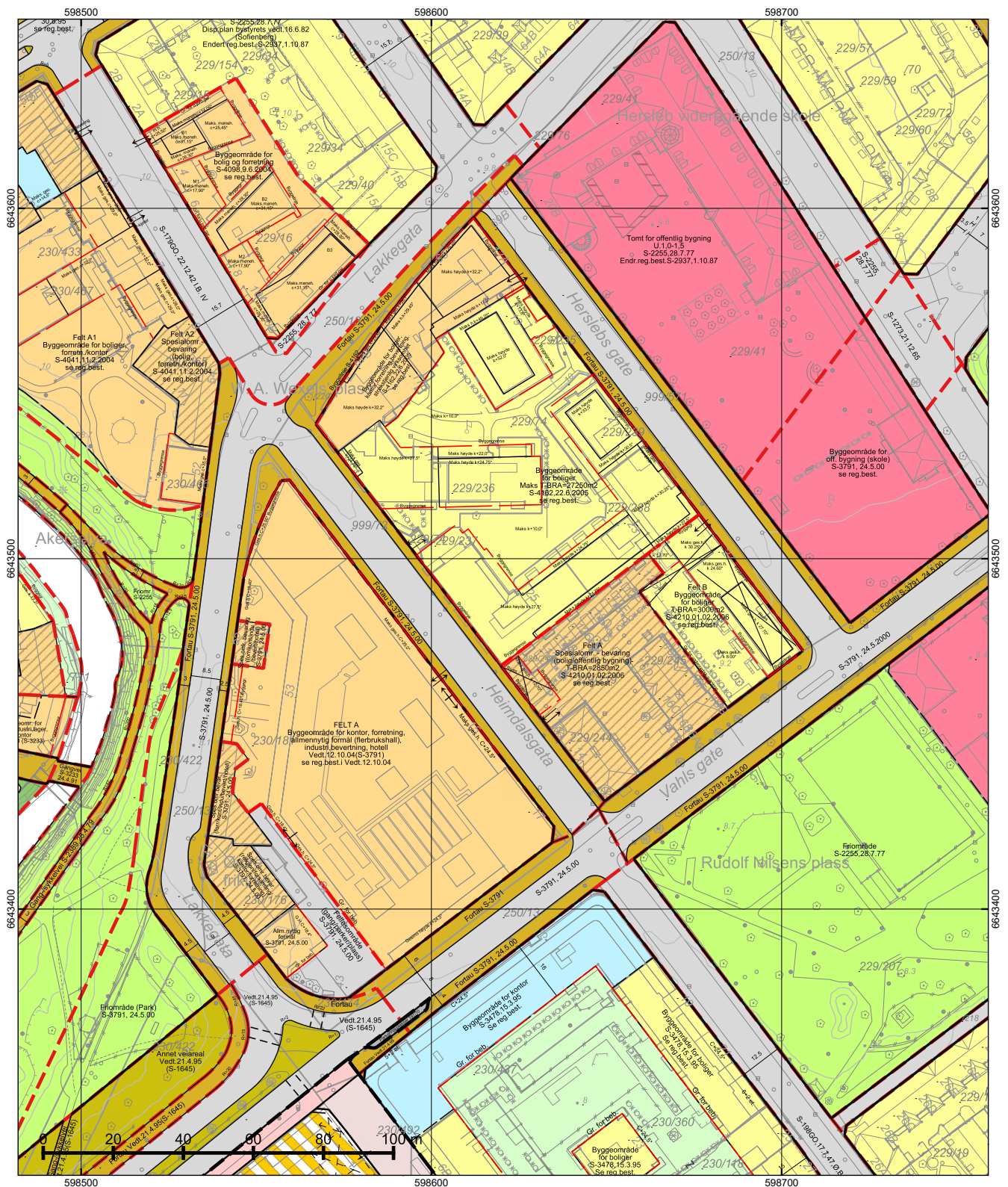
-  Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 18% | 33%   |
| Ikke gift     | 73% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 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 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 18.03.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

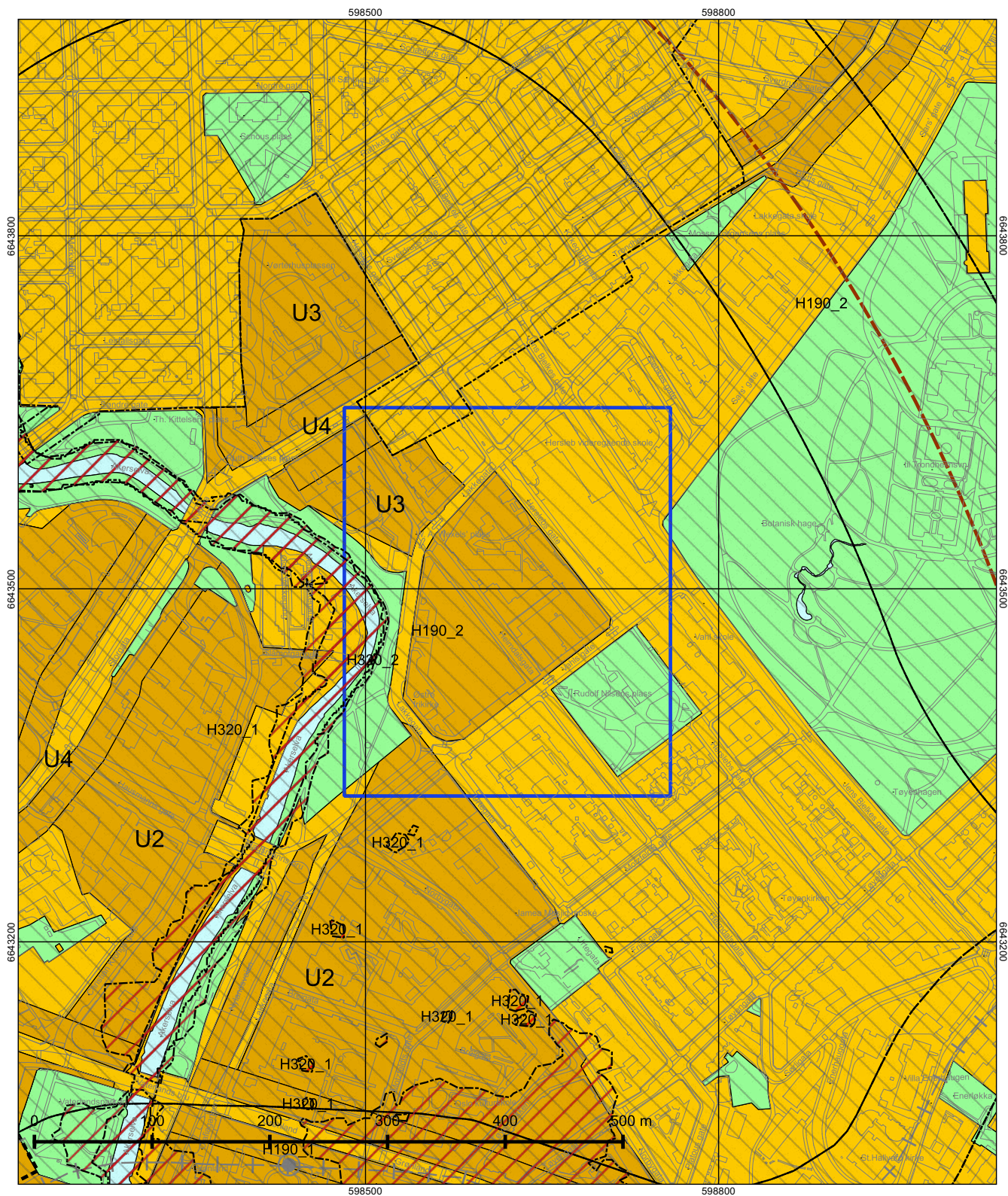
| Reguleringskart  |             |
|--|-------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul> |             |
| PlottID/Best.nr: 154707/ 86528829  | Deres ref.: |
| Adresse: Herslebs gate 25  | Kommentar:  |
| Gnr/Bnr: 229/237   |             |

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                          |  | Oppheving av eiendomsgrense |
|    | 71 - Felles parkering                        |  | Inn-/utkjøring              |
|    | 72 - Felles lekeareal                        |  | Avkjørsel                   |
|    | 74 - Felles gårds plass                      |   |                             |
|    | 76 - Felles underjordisk anlegg              |   |                             |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                   |   |                             |
|    | 121 - Forretning og kontor                   |   |                             |
|    | 130 - Kontor m.tilh.anlegg                   |   |                             |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                     |   |                             |
|    | 144 - Forr./bolig                            |   |                             |
|    | 149 - Offentlig/allmennyttig                 |   |                             |
|    | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg        |   |                             |
|    | 162 - Skole m.tilh.anlegg                    |   |                             |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn           |   |                             |
|    | 311 - Annet veiareal                         |   |                             |
|    | 312 - Fortau                                 |   |                             |
|    | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi         |   |                             |
|    | 316 - Gatetun/gågate                         |   |                             |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |   |                             |
|    | 330 - Parkering/utfartsparkering             |   |                             |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |   |                             |
|    | 2012 - Fortau                                |   |                             |
|    | 2014 - Gatetun                               |   |                             |
|   | 2082 - Parkeringsplasser                     |   |                             |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig           |   |                             |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet         |   |                             |
|  | RbBevaringGrense                             |   |                             |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg              |   |                             |
|  | 311 - Annet veiareal                         |   |                             |
|  | 312 - Fortau                                 |   |                             |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei              |   |                             |
|  | 913 - Formålgrensning                        |   |                             |
|  | 930 - Reguleringslinje                       |   |                             |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang            |   |                             |
|  | 964 - Regulert u-gradgrense                  |   |                             |
|  | Formålgrense                                 |   |                             |
|  | Plangrense (gammel lov)                      |   |                             |
|  | Plangrense (ny lov)                          |   |                             |
|  | Grense for bebyggelse                        |   |                             |
|  | Byggegrense                                  |   |                             |
|  | Bygning som forutsettes revet                |   |                             |
|  | Byggegrense                                  |   |                             |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet           |   |                             |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)       |   |                             |



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.03.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 154707/86528829  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|    | 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   |

**VEDTEKTER**  
for Wexels Plass D sameie  
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

**§ 1**

**NAVN, FORRETNINGSKONTOR  
OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Wexels Plass D sameie med adresse Herslebsgate 25.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 58 boligseksjoner på eiendommen, gnr. 229, bnr. 237 i Oslo kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (ekskl. tilleggsdeler) i henhold til begjæring om seksjonering tinglyst den 13.10.2008.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2**

**ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten.

Bruksenheten består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette private terrasser/balkonger samt hageparseller. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

### **§ 3**

#### **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Boligseksjonene skal alene dekke kostnader forbundet med heis, trappevask og kommunale avgifter og skatter. Næringsseksjonene skal alene dekke kostnader forbundet med egen renovasjon, herunder spesiell rydding og rengjøring av den del av Eiendommens utomhusareal som tilstøter næringsseksjonen samt kommunale avgifter/skatter relatert til næringsseksjonene.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **§ 4**

#### **VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt eventuell(e) tilleggsdel(er), påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, tak, fasader (inkludert den bygningsmessige balkong/terrassekonstruksjonen), fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder vinduer og inngangsdør til hver bruksenhet er sameiets ansvar.

### **§ 5**

#### **VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

### **§ 6**

#### **REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

### **§ 7**

#### **STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

### **§ 8**

#### **STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

## **§ 9**

### **OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 10**

### **SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **§ 11**

### **SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **§ 12**

### **MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

## **§ 13**

### **OM SAMEIERMØTET**

I sameiermøtet har hver boligseksjon én stemme, mens næringsseksjonen har 16 stemmer. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 14**

### **REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

## **§ 15**

### **FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16**

### **MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 17**

### **FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

## **§ 18**

### **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiener, utelamper og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger/terrasser og andre tilleggsdeler, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan fastsatt av sameiermøtet.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til sin bruksenhet ha rett til å sette opp fast skilt og annen profileringsanordning innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For ethvert reklame og profileringstiltak i tilknytning til Eiendommen skal gjelde at denne skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.

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

En Sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§ 19**

### **ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 20**

### **HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET**

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## **§ 21**

### **WEXELS Plass GARASJESAMEIE**

Wexels Plass Garasjesameie omfatter eiendommen gnr. 529, bnr. 1 i Oslo kommune som inneholder et garasjeanlegg i egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Wexels Plass. Eiendommen inneholder i tillegg boder, tekniske rom og anlegg for bebyggelsen.

Bruksrett til garasjeplasser og boder vil ved tinglysing knyttes til den enkelte eierseksjon eller borettsandel i et av boligselskapene på Wexels Plass.

Tinglyst bruksrett til garasjeplass kan kun omsettes internt i det enkelte boligselskap.

Kostnader forbundet med eiendommen blir fordelt på de som har bruksrett til garasjeplass, bod, tekniske rom og andre anlegg i hh. t. en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk. Felleskostnadene som skal betales av rettighetshaverne til garasjeplassene, skal fordeles med et likt beløp pr. garasjeplass.

For visse bod arealer og garasjeplasser er det lagt til rette for tilgjengelighet for beboere med funksjonshemninger. Disse bodene og garasjeplassene vil rullere internt i sameiet etter behov. Beboere som ikke har et reelt behov for slike boder og garasjeplasser kan ikke motsette seg bytte dersom det kommer nye beboere med slikt behov.

## **§ 22**

### **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

\*\*\*\*\*

## Bestilling/opsigelse av abonnement

Avtale inngås mellom MAIK kunden - sluttbruker. Avtalen skal inngås skriftelig, men dersom dette ikke foreligger, anses brukeren å ha godtatt og tiltrådt MAIK's vilkår for abonnementet.

Ved oppsigelse uten samtidig bestilling skal anlegget overføres til eier, eventuelt stenges.

Nåværende kunde er ansvarlig for forbruket frem til anlegget er stengt eller ny kunde er registrert.

Dato for overtagelse: Dato / -

Anleggsinformasjon: (må fylles ut)

|                 |                |                      |
|-----------------|----------------|----------------------|
| Anleggsadresse: | Postnr.:       | Poststed:            |
| Målernr strøm.: | Målernr vann.: | Målernr fjernvarme.: |
| Målerstand:     | Målerstand:    | Målerstand:          |

### Oppsigelse

|                             |                               |  |              |
|-----------------------------|-------------------------------|--|--------------|
| Etternavn:                  |                               | Fornavn:                                   |              |
| Kundenr.:                   | F.dato./ org.nr.(må opplyses) | Tlf. privat:                               | Tlf. arbeid: |
| Sluttoppgjør sendes ny adr: |                               | Event. tilgodehavende overføres til konto: |              |

### Fylles ut ved leieforhold:

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Huseiers navn: | Huseiers adresse: |
|----------------|-------------------|

### Bestilling

|                              |              |                              |
|------------------------------|--------------|------------------------------|
| Etternavn:                   | Fornavn:     | F.dato/org.nr.:(må opplyses) |
| Ektefelle/samboer Etternavn: | Fornavn:     | F.dato/org.nr.:(må opplyses) |
| e-post adress:               |              |                              |
| Regningsadresse:             | Tlf. privat: | Mobil:                       |

Gammel og ny kunde har i fellesskap lest av måleren,  
Dato \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Signatur gml. kunde

Signatur ny kunde

Maik as - Kveldroveien 3, 1407 Vinterbro - Telefon 02011 - Telefaks 64 96 40 01

## INFORMASJON TIL NYE EIERE I WEXELS Plass 17-21

### **NØKKELBRIKKER**

Nøkkelbrikkene for eiere av bolig følger boligen.

Leietaker brikker slettes ved salg.

Ved salg av seksjon må ny eier melde fra til Fellessameiet om navneendringer på brikkene innen 7 dager etter overtagelse.

Hvis ikke blir alle brikkene slettet, og vil ikke fungere.

Endring er gratis, og vi trenger navn, seksjonsnummer, oppgang og e-postadresse.

Send det til: [salto@wexels.info](mailto:salto@wexels.info)

Bestilling av flere nøkkelbrikker gjøres her: [www.wexels.info](http://www.wexels.info)

### **POSTKASSE**

Sameiet har regler for skiltets farge og standard.

Håndskrevne lapper er ikke tillatt.

Postkasseskilt bestiller dere fra Skiltverket via vedlagte Link.

Du fyller kun inn navn, velger Wexels Plass og ønsket sameie i nedtrekks menyen.

<http://wexels.info/nytte/postkasser.html>

Hilsen  
Wexels Plass fellessameie  
Herslebs gate 17-25  
Oslo

# WEXELS PLASS FELLESSAMEIET

## Trivselsregler Fellesområder

### **Innledning**

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

### **Formål**

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

### **Generell bruk av fellesområder**

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

### **Husdyrhold/hundelufting og mating av fugler**

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

### **Grilling**

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

### **Sikring av hovedinnganger og garasjeinnganger**

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

### **Boder**

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

## Garasje

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

## Eksklusive utearealer

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

## Avfallshåndtering

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

## Trivselsregler og ansvar

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

## Samlinger / fester

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

## Mc og moped

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

## Sykler i fellesstativ

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

**Styret, Wexels plass Fellessameiet**

Juni 2009. Revidert 2015

# VEDTEKTER FOR WEXELS Plass FELLESSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 21. november 2008  
Endring vedtatt på ordinært sameiermøte 28.03.2014 og 05.11.2021

## § 1

### Eiendommen - eierforhold

Eiendommen gnr. 229, bnr. 74, i Oslo ligger i sameie mellom eierne. Eiendommen består av felles utomhusarealer mellom bebyggelsen på Wexels Plass. Eiendommen har følgende eiere med følgende eierandeler:

| Bygg | Selskap / sameier         | Gnr / bnr | Adresse              | Eierandel      |
|------|---------------------------|-----------|----------------------|----------------|
| ABC  | Wexels plass ABC Sameie   | 229 / 236 | Herslebs gate 17 ABC | 8.713 / 21.853 |
| D    | Wexels plass D Sameie     | 229 / 237 | Herslebs gate 25     | 3.289 / 21.853 |
| E    | Wexels plass E Sameie     | 229 / 238 | Herslebs gate 23     | 2.901 / 21.853 |
| F    | Wexels plass F Borettslag | 229 / 239 | Herslebs gate 21     | 2.114 / 21.853 |
| H19  | Borettslaget Bygget 1972  | 229 / 235 | Herslebs gate 19     | 4.836 / 21.853 |

Eierandelene er basert på BRA arealet til hoveddelen av bruksenhetene på sameiers eiendom.

Vedtektene regulerer sameierenes bruk av eiendommen samt de forpliktelser sameierene har til å dekke kostnader m.v. For øvrig kommer lov om sameige av 18. juni 1965 til anvendelse på forhold som ikke er regulert i vedtektene.

## § 2

### Bruk av Eiendommen

Sameierene kan benytte hele eiendommen til det den er beregnet til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Styret kan fastsetter ordinære regler for bruk. Det skal ikke settes opp gjerde eller annet som hindrer andre sameieres bruk av deler av eiendommen.

## § 3

### Krav til ro – kostnader vekterutrykning

Etter klokken 23.00 aksepteres ingen feststøy. Beboerne har rett til ro. Fellessameiet skal fakturere kostnader knyttet til vekterutrykning pga. feststøy mellom 23.00 og 06.00, direkte de seksjoner som påfører fellesskapet utgiften, og gi varsel mot gjentagelse.

#### **§ 4** **Styret**

Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer, ett medlem fra hver av sameierene, jf. § 1. Styremedlemmer velges for 1 år om gangen. Som styremedlemmer kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrene for de selskapene som de skal velges av iht. til det ovenstående.

Styret utpeker selv sin leder og bestemmer hvordan vedlikehold og drift av eiendommen skal organiseres og utføres, og hvilke fullmakter som skal gis i den forbindelse.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Styrets vedtak protokolleres, og protokollen undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil den valgte møteleders stemme ha tilsvarende betydning.

Styret skal sørge for at eiendommen vedlikeholdes slik at den til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, og slik at alle offentlige krav oppfylt.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

#### **§ 5** **Sameiermøte**

Sameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Tid og sted for sameiermøte bestemmes av styret og innkalling skjer med minst 8 dagers varsel.

Forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på sameiermøtet må bekjentgjøres for sameierene senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

På sameiermøtet stemmer sameierne etter eierandel i henhold til § 1. Leder for sameiets styre leder sameiermøtet frem til valg av møteleder er gjennomført. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierene.

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Tiltak som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Endringer i fordelingen av felleskostnader kan bare vedtas med tilslutning fra de sameiere som endringen gjelder.

Sameiermøtet behandler:

Årsberetning

Revidert regnskap

Innkommne forslag

Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag

Valg av styre

Valg av revisor

Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2 av sameierene fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt disse regler passer. Sameierene kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

## **§ 6**

### **Fordeling og innkreving av felleskostnader**

Sameiets kostnader fordeles forholdsmessig etter eierandel i henhold til § 1. Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av felleskostnader til neste års vedlikehold med forfallstidspunkter fastsatt av styret. Endelig avregning foretas etter at sameiermøtet har godkjent regnskapet for foregående år.

Fellessameiet kan dekke kostnader som ikke berører alle Fellessameiets medlemmer, men kun berører 2 eller flere sameiere i Wexels Plass, mot at dette utlegget gjøres opp på slutten av året. Utgiftene skal føres på spesifikk konto i regnskapet, og merkes tydelig at de kun er til for fordeling av kostnader og viderefakturering, som ikke berører 100% av Fellessameiet.

## **§ 7**

### **Oppløsning og forkjøpsrett**

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere. Sameierene har ikke forkjøpsrett når sameieandel skifter eier.

ooOoo

# VEDTEKTER

## FOR

### WEXELS Plass GARASJESAMEIE

Gnr. 529, bnr. 1 i Oslo kommune

Sist endret ved vedtak i sameiermøte 30.04.2018

#### § 1

##### Navn

Sameiets navn er Wexels Plass Garasjesameie.

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

Spesialrom til felles bygningsmessige og tekniske funksjoner:

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

#### § 3

##### Formål

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

#### § 4

##### Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

## § 5

### Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

## § 6

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

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

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

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

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

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

## § 7

### Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

## § 8

### **Ekstraordinært sameiermøte**

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

### **§ 9**

#### **Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

### **§ 10 Styret**

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

Styrets medlemmer skal velges som følger;

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 11**

#### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

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

### **§ 12**

#### **Ordensregler**

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

### **§13**

#### **Stoppeplikt**

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

### **§ 14**

#### **Vedlikehold**

Side 5 av 7

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 15 Felleskostnader**

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

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

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

Med felles kostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

## **§ 16 Betaling av felleskostnader**

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

## **§ 17 Ansvar utad**

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

## **§ 18 Forsikring**

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

### **§ 19**

#### **Kamera/videoovervåkning**

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

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

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

### **§ 20**

#### **Sameieloven**

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5832

WEXELS PLASS D SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i WEXELS PLASS D SAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5832>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i WEXELS PLASS D SAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nikolai Skutle og Leiv Jørgen Hov er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 5832 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5832 Wexels Plass D Sameie.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Markus Wold

#### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Leiv Jørgen Hov
-

## Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har bestått av:

Styreleder Yngvar Myrvold

Styremedlem Markus Wold

Styremedlem Nikolai Skutle

Varamedlem Leiv Jørgen Hov

Valgkomite Leiv Jørgen Hov

- Styret har i foregående år hatt 3 fysiske styremøter
- Styret har som før lagt vekt på å utvide samarbeidet med de tilliggende sameier. Dette fører til gode prosesser rundt utvikling av drift og økonomi. Vi har 1 representant i fellesstyret.

Vedlikehold:

- Heisen er oftere enn før ute av drift pga slitasje og vanskjøtsel fra beboere som flytter inn og ut. Vi har hatt 3 servicereparasjoner og flere besøk av KONE om hva som må gjøres. Det vil bli fornyelser/oppgradering av heis i det kommende år. Dette for å unngå at hele heisen må byttes ut.
- Maica Flores rengjør fellesområdene og gjør en god jobb.
- Vaktmesterfunksjonen har vært sporadisk. Vi har en avtale med Orlando Flores om enkelte tjenester med skifting av lyspærer o.l vi er iferd med å signere en avtale med Gårdsreform AS for de større oppgavene (i fellesskap med sameie E og F) men vil beholde avtalen med Orlando i tillegg.
- Defigo portåpnersystem fungerer godt, men dessverre har skjerm utenfor porten blitt ødelagt/stjålet 2 ganger i løpet av året. Pr dTo er ikke ny skjerm hengt opp ennå pga trøbbel med leverandør, vi har bestilt en ny og sikrere ramme som skal hindre tyveri. Beboerne er likevel fornøyd med Defigo, som gjør det lett å slippe gjester inn.

Sikkerhet

- Bomiljøvakt fra Securitas er til vurdering. Via fellessameiet har vi jobbet med en ny og rimeligere avtale. Vi opplever lite bråk og hærverk i D-blokka og har betalt mye for besøkene fra Securitas planen er færre besøk.

Styretavla

- Dette er et lavkostnadstilbud til beboerne, en info- dataskjerm ved inngangen. Den har vært svart en del perioder, men fungerer greit nå. Vi ønsker å beholde den

Planer for neste år

- Fest på takterrasse juli
- Takterrasse vaskes og beises i slutten av mai
- Ny vaktmesteravtale (se over)
- Oppgradering av heis
- Bytting av lysarmatur i svalgangene. De gamle sokler og pærer produseres ikke lenger
- det trengs ikke tas opp lån eller heve fellesutgiftene da likviditeten er god.

Styreleder Yngvar Myrvold

Styremedlem Markus Wold

Styremedlem Nikolai Skutle

**WEXELS PLASS D SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 942 065, KUNDENR. 5832**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 304 480         | 1 978 488         | 2 304 000         | 2 304 000         |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>2 304 480</b>  | <b>1 978 488</b>  | <b>2 304 000</b>  | <b>2 304 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -12 690           | -10 575           | -14 000           | -14 000           |
| Styrehonorar                       | 4    | -90 000           | -75 000           | -90 000           | -90 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -7 679            | -11 438           | -11 000           | -11 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -124 998          | -118 870          | -130 000          | -137 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -5 687            | -6 632            | -7 000            | -7 000            |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -311 264          | -188 110          | -165 000          | -169 000          |
| Forsikringer                       |      | -147 471          | -135 482          | -138 600          | -166 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -458 957          | -390 762          | -456 400          | -525 000          |
| Kostnader sameie                   | 13   | -218 784          | -175 295          | -160 000          | -160 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -652 431          | -676 955          | -780 000          | -780 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -116 128          | -105 948          | -114 000          | -119 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -103 178          | -103 658          | -99 000           | -102 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 249 268</b> | <b>-1 998 725</b> | <b>-2 165 000</b> | <b>-2 280 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>55 212</b>     | <b>-20 237</b>    | <b>139 000</b>    | <b>24 000</b>     |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 98 215            | 74 894            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -200              | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>98 016</b>     | <b>74 894</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ARSRESULTAT</b>                 |      | <b>153 227</b>    | <b>54 656</b>     | <b>139 000</b>    | <b>24 000</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 153 227           | 54 656            |                   |                   |

**WEXELS PLASS D SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 942 065, KUNDENR. 5832**

**BALANSE**

|   | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                  |                  |
| Andel egenkapital i fellesanlegg          | 13   | 30 735           | 63 487           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>30 735</b>    | <b>63 487</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 140              | 2 377            |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 91 583           | 83 846           |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 348 496          | 294 174          |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken              |      | 0                | 7 500            |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 2 327 930        | 2 246 729        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>2 768 149</b> | <b>2 634 626</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>2 798 884</b> | <b>2 698 113</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                      |      | 2 639 917        | 2 486 690        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>2 639 917</b> | <b>2 486 690</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 28 929           | 23 054           |
| Leverandørgjeld                           |      | 130 038          | 188 370          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>158 967</b>   | <b>211 424</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>2 798 884</b> | <b>2 698 113</b> |
| Pantstillelse                             |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                             | 13   | 140 253          | 101 011          |

Oslo, 16.04.2025  
 Styret i Wexels Plass D Sameie

Yngvar Myrvold/s/

Markus Wold/s/

Nikolai Skutle/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 054 616        |
| Internett + porttlf.                 | 166 344          |
| Dekoder + TV                         | 83 520           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 304 480</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -12 690        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-12 690</b> |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 679.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 687        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-5 687</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -99 872         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -26 065         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -103 477        |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -31 945         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -49 905         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-311 264</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -328 393        |
| Renovasjonsavgift             | -130 564        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-458 957</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -94 277         |
| Fjernvarme                 | -558 155        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-652 431</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Renhold ved firmaer              | -72 904         |
| Andre fremmede tjenester         | -23 828         |
| Trykksaker                       | -1 141          |
| Andre kontorkostnader            | -1 400          |
| Porto                            | -550            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 356          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-103 178</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1             |
| Renter bank                                   | 82 836        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 268           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 14 320        |
| Andre renteinntekter                          | 791           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>98 215</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -200        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-200</b> |

**NOTE: 13**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3289/21853 deler av S.5820 Wexels Plass Fellessameie

Selskapet har solidaransvar for den samelede gjeld i Wexels Plass Fellessameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Wexels Plass Fellessameie, og utgjør kr 138 912.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Wexels Plass Fellessameie er inntatt i under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 12027/554195 deler av s. 5821 Wexels Plass Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Wexels Plass

Garasjesameie, som utgjør kr 1 341.

Selskapets andel i Wexels Plass Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Wexels Plass Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i WEXELS PLASS D SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WEXELS PLASS D SAMEIE.

|   |  |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|---|--|

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Urkedal, Hans Petter**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 12:34:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B51M5-VBIEZ-BWOFZ-3MFOM-8ZBCX-80VZL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 30.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.06.25

Selskapsnummer: 5832 Selskapsnavn: WEXELS PLASS D SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

|  |
|--|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>     |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nikolai Skutle og Leiv Jørgen Hov er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>         |

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Markus Wold

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Leiv Jørgen Hov



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for WEXELS PLASS D SAMEIE

Organisasjonsnummer: 993942065

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. mai kl. 09:00 til 2. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Nikolai Skutle og Leiv Jørgen Hov er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Markus Wold (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Markus Wold

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Leiv Jørgen Hov (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Leiv Jørgen Hov

Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Guro Ellevseth  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO  
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260072 . Vår ref.: 5832-1-51

Dato: 19.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Wexels Plass D Sameie  
Organisasjonsnr: 993942065  
Seksjonseier: Skutle, Nikolai  
Medeier: Davidian, Aleko  
Leilighetsnummer: 51  
Adresse: Herslebs Gate 25, 0561 OSLO  
Seksjonsnummer: 51  
Gnr. 229  
Bnr. 237

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80976755.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kat. felleskostnader øker 5% fra 01.01.2026

I 2018 ble samtlige strømmålere i sameiet byttet. Sameiet har inngått spotavtale med Entelios for alle seksjonseiere. Selskapet har ikke husordensregler. De fleste seksjonseiere eier garasje plass i Wexels Plass Garasjesameie. Md. leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen (kreves inn halvårlig) Det sendes egen giro for garasjeleien. Vi forutsetter at garasjeplassen følger boligseksjonen ved salg, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1771/554195 av gnr 529, bnr 1, Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjen. Garasjesameiet leier ut 5 garasje plasser og 11 stk MC-plasser. Ved ønske om kjøpe av garasje kan petter.leonthin@bes.no kontaktes.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 476,45,-

Herav:

|                      | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------------|---------------|-------------------------|
| Dekoder + TV         | 120,00        |                         |
| Felleskostnader      | 3 117,45      |                         |
| Internett + porttlf. | 239,00        |                         |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 585,-  |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 0,-      |
| Annen formue:                    | 38 894,- |
| Gjeld:                           | 0,-      |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: [martina.helene.baldacchino@obos.no](mailto:martina.helene.baldacchino@obos.no) eller telefon: 22 86 54 36.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Yngvar Myrvold, e-post: [wexelsplassd@styrommet.no](mailto:wexelsplassd@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Herslebs gate 25  
0561 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Karianne Amlie

**Telefon:** 977 57 259  
**E-post:** karianne.amlie@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