Vedtekter
for

Borettslaget Wessels gate 12

Stiftet 1.11.2011

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Wessels gate 12 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel om forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de

siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Det er ikke tillatt med endringer av egen leilighet som berører borettslagets fellesarealer, bærende konstruksjoner eller felles installasjoner og røropplegg el. uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Andre vesentlige endringer og større oppussinger skal varsles styret i god tid.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen kan skje elektronisk til de andelseiere som har samtykket til

dette. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Wessels gate 12
0165 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/814
Andelsnr. : 13
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 70 m² (BRA-i: 63 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 70 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jan Olav Morell-Nielsen

Mobil: 48265459

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2025
Referansenummer	15074978
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0051
Hjemmelshaver/selger	Mari-Ann Torgersen
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Mari-Ann Torgersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	24.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Wessels gate 12
Postnummer/sted	0165 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/814
Andelsnr.	13
Borettslag / Sameie	Borettslaget Wessels Gate 12
Tomt	Eiet tomt: 383 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1874		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Wessels Gate 12, beliggende i bydel St. Hanshaugen, Oslo kommune. Borettslaget har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med fliser, sittegrupper og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer, samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner. Skillende dekker hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen av saltaksform. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Boligen har entrédør med brannklasse B30, kikkehull og elektrisk kodelås. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2010. Naturlig ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet. Felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 4 etasje. Adkomst via felles trappeoppgang og felles gang. Leiligheten består av stue/kjøkken, spiseplass, bad og 2 soverom. Oppgangen har calinganlegg.

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
Øvrige rom		Innerdører	8	
Etasjeskiller - 4 etasje		Skjevhetsmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
		Loftsbod			
4 etasje	63			63	
	Stue/Kjøkken, spiseplass, bad, 2 soverom.				
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	63	7		70	
	Total bruksareal: 70 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en loftsbod.
Loftsbod er oppmålt til 2 m2 (BRA-E).

Leiligheten disponerer en kjellerbod.
Kjellerbod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E).

Leiligheten inneholder 63 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Innebygd sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 50 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra 2019 (selgers opplysninger). Benkeplater av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Automatisk vannstoppventil. Integrert kjøleskap med fryserdel. Integrert oppvaskmaskin. Integrert komfyr med nedfelt keramisk platetopp. Mekanisk kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Innredning

TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

TG 2	Innerdører	Dørblad til soverom stopper mot karm. Vanskeliggjør åpning og lukking. Utskifting/utbedring kan påregnes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra ukjent årstall.
Ingen ildsted.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen

Etasjeskiller - 4 etasje

Etasjeskille hovedsakelig av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken og soverom.

TG 2	Skjevhetsmåling	Stedvis merkbar svikt i etasjeskiller ved normal gange. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran for vann er plassert i fordeoerskap på bad.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke aktuelt.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang mellom trappeoppgang og bolig.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30, kikkehull og elektrisk kodelås. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2010.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Ja, datert: 27. 03. 2020.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja. Håndholdt brannslukker.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Bad ca: 2,40 m. Øvrige rom ca: 2,90 m.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende 22 m2 laminatgulv, datert: 28.09.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 20.05.2019/25.08.2025, arbeidene gjelder: Mindre utvidelse av anlegg: Ny måler: "se arbeidsbeskrivelse på faktura". Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 09.06.2021, arbeidene gjelder: "sjekke dimmer stikk osv" "se arbeidsbeskrivelse på faktura" Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 09.06.2021, arbeidene gjelder: "Vedlikehold av anlegg". Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 27.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

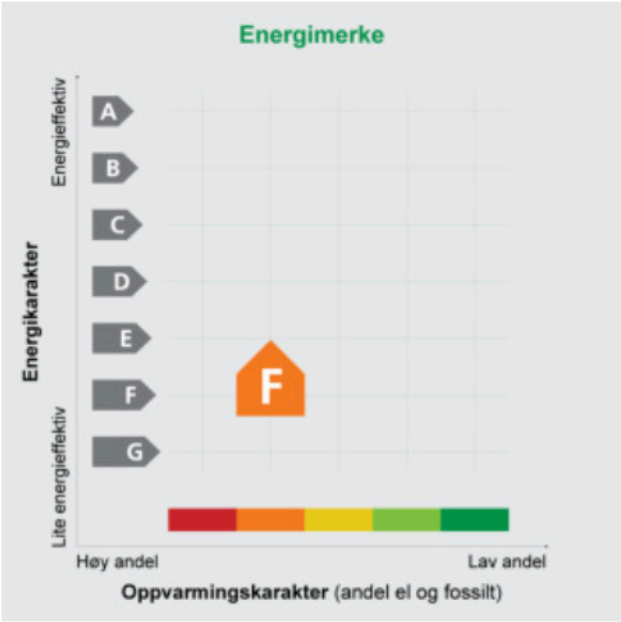


Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursfortegnelse]

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Wessels gate 12
Postnr	0165
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	13 /
Gnr.	208
Bnr.	814
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1275842
Dato	08.06.2021



Innmeldt av	Søren Oscar Hellenes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wessels gate 12
Postnr/Sted: 0165 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.06.2021 22:53:53
Energimerkenummer: A2021-1275842
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Søren Oscar Hellenes

Gnr: 208
Bnr: 814
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Oslo

S-3859

Reguleringsplan for Wessels gate 12 m.fl. som omreguleres til byggeområde for bolig,spesialområde bevaring (bolig),fornyelses-/ spesialområde bevaring (bolig), fornyelsesområde/fellesområde lek/opphold.

Vedtaksdato: 26.09.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707371
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 737197

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 12 MFL.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr. IIP-97026, datert 25.04.1998.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL

byggeområde:	- bolig
spesialområde:	- bevaring (bolig)
fornyelsesområde/spesialområde:	- bevaring (bolig)
fornyelsesområde/fellesområde:	- lek/opphold

tidsrekkefølge:
1 spesialområde: - bevaring (bolig), 2 fellesområde: - lek/opphold

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Etasjetall, byggehøyde, byggelinje
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Ny bebyggelse
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet gjelder følgende:
- ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting
- innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket
- ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Leilighetstyper
Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter tillates ikke.

Forretning/kontor
Eksisterende næringslokaler i første. etasje mot Wessels gate og Langes gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsatkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

§ 4. SPESIALOMRÅDE BEVARING – BOLIG

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer, og tilpasses bygningenes tekniske

forutsetninger og spesielle karakter.
Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Leilighetstyper
Ved utbedring, ombygging eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter skal unngås.

Forretning/kontor
Eksisterende næringslokaler i førsteetasje mot Wessels gate, Langes gate og Nordahl Bruns gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsatkomst og varelevering fra gaten.
Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreatkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes atkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

§ 5. FORNYELSESOMRÅDE/SPESIALOMRÅDE - BEVARING (BOLIG)
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Utbedring, ombygging eller nybygging
Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Dersom bygning må rives, skal det ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Leilighetstyper
Ved utbedring, ombygging eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom
- ensidig belyste leiligheter skal unngås.

Forretning/kontor
Næringslokaler i første etasje mot Wessels gate, Langes gate og Nordahl Bruns gate kan nyttes til publikumsrettet virksomhet, med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten må være av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomheten være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes atkomst og gjennomgangsrett til fellesområde.

§ 6. FORNYELSESOMRÅDE/FELLESOMRÅDE - LEK/OPPHOLD
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet og skal knyttes sammen slik at alle beboerne i kvartalet har atkomst. Det tette gjerdet langs grensen mellom Bidenkaps gate 4 og Wessels gate 14 tillates beholdt. Eventuell atkomst mellom gårdsrommene gjennomføres ved liten trappeløsning langs indre/nordre gavlvegg på Bidenkaps gate 4.
Gjennom fornyelsesprosessen skal det legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten atkomst for alle eiendommer innenfor kvartalet, og med låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes utomhusplan. Opparbeiding av fellesområde skal skje etter en detaljert plan/beskrivelse som er forelagt Bolig- og eiendomsetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad tas vare på. Ved fjerning av eiendomsgrenser, forstøtningsmurer etc. skal disse fortsatt søkes synliggjort som elementer i gårdsromsopparbeidelsen.

§ 7. TIDSREKKEFØLGE: 1 SPESIALOMRÅDE BEVARING (BOLIG),
2 FELLESOMRÅDE - LEK/OPPHOLD
Reguleringsformålet gjelder bakbygningene i Bidenkaps gate 2 og 4.
Dersom bygningene må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade som betinger full utbedring eller hovedombygging, skal arealet utlegges til fellesområde for leke- og oppholdsareal i kvartalet. Reguleringsbestemmelsene under § 6 gjøres da gjeldende for det nye fellesarealet.

§ 8. FELLESBESTEMMELSER
Støyisolering/luftinntak
Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot støy, vibrasjoner og inneklima. Som grenseverdier for støy følges de laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, "Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven" og rapport "Anbefalte normer for inneklima" fra Folkehelsa (1998), - eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy, vibrasjoner og inneklima.
Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16: "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.

597200 597300 597400

6643800 6643700 6643600

Felt G1 Friområde park S-3619,19.11.97 se reg.best.

Gang-/sykkelvei S-3619

Byggeområde for boliger S-4035, 11.02.04 Se reg.best.

Gesims c+45,0* Maks h c+48,0*

Mønehøyde maks c+49,8* Hovedgesims maks c+45,0*

Byggegrense

Offentlig trafikkområde - plass S-4035, 11.02.04

Gang-/sykkelvei

208/538 Plass

S-132GO,3.2.39,V.B.III

S-149GO,11.12.39

Primans gate

Zenith gate

Par.8 Midl.disp.-gatetun. sak 42/79 (S-149GO)

Fornyelsesområde Fellesområde-lek/opphold S-3858, 26.9.01 se reg.best.

Spesialområde/bevaring (bolig) S-3858

Byggeområde for bolig S-3858, 26.9.01 se reg.best.

Fornyelsesområde Fellesareal - lek(opphold) S-3779,8.12.99 se reg.best.

Spesialområde/bevaring (boliger) S-3779,8.12.99 se reg.best.

Spes.område/bevaring (boliger)

Byggeområde for boliger S-3779

Wessels gate

S-149GO,11.12.39

Felt L Byggeområde for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.

Felt K Byggeområde for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.

Parkering

Fortau

Forretning i 1. et.

Gr. for beb.

Felt A2 byggeområde for boliger 5et.+o.et. Maks 68% BYA S-3619, 19.11.97 se reg.best.

Spesialområde bevaring (boliger og bevertning) S-4335, 26.9.07 se reg.best.

S-740, 7.8.58

Nordahl Bruns gate

Langesgate

Bidenkaps gate

Wessels gate

Fornyelsesområde Fellesområde-lek/opphold S-3859,26.9.2001 Se reg.best.

Spesialområde/bevaring (boliger) S-3859, 26.9.2001 Se reg.best.

Spes./bev. (bolig) S-3859

Fornyelsesområde (lek/oppholdareal) S-3934,25.9.2002 se reg.best.

Byggeområde for bolig S-3934,25.9.2002 se reg.best.

Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934,25.9.2002 se reg.best.

Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1.5 - 2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Tomt for off.bygning U 1.5 - 2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.

Byggeområde for boliger T-BRA=2870 m2 S-4205, 7.12.05 se reg.best

Spes.område-bevaring (bolig,kontor) S-4205

Spes.område-bevaring (bolig) S-4205

Spesialområde bevaring hotell, teater, forretning, kontor, restaurant. S-3750, 17.11.99 Se reg.best.

Spesialområde - bevaring (bolig,forretning og kontor) S-4322,23.5.07 se reg.best.

Gesims for 8.etasje

Fortau

S-740, 7.5.58

St. Olavs plass

Vedt.15.11.06N2 (S-740)

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328290/ 86508751

Deres ref.: 198362

Adresse: WESSELS GATE 12

Kommentar:

Gnr/Bnr: 208/814

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 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
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense

- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

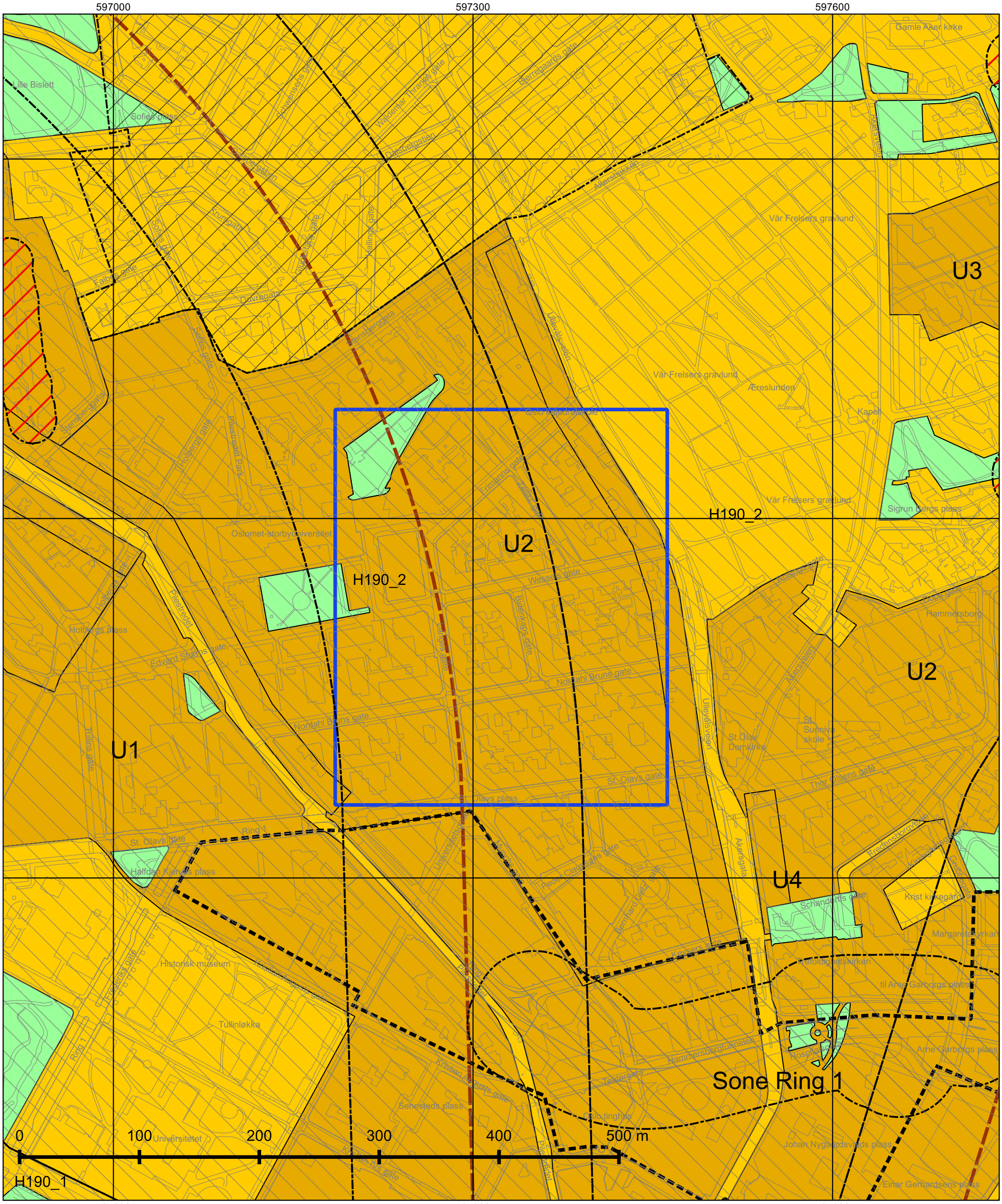
Dato: 31.03.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328290/ 86508751
Deres ref.: 198362
Adresse: WESSELS GATE 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/814

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


597000
597300
597600
6644100
6643800
6643500
U1
U2
U3
U4
H190_2
H190_1
Sone Ring 1
Vår Frelsers gravlund
Gamle Aker kirke
Oslomet-storbyuniversitet
Historisk museum
Tullinløkka
Universitetet
Sofies plass
Sofies gate
Falbes gate
Dovregata
Trumgata
Tullinsgata
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Akersbakken
Bjerregaards gate
Waldemar Thranes gate
Drammensveien
Schwensens gate
Stensbergbakken
Stensberggata
Holbergs gate
Holbergs plass
Pilestredet
Pilestredet Park
Edvard Storms gate
Nordahl Bruns gate
Wessels gate
Bjørnsons gate
Fredens gate
Ring 1
St. Olavs gate
St. Olavs plass
Universitetsgata
Kristian Augusts gate
Parkveien
Rosenkrantz' gate
Rådhusgata
Fridtjof Nansens plass
Fridtjof Nansens gate
Frognerveien
Frognerveien
Frognerveien

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

INNKALLING
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
2024
129 – BORETTSLAGET WESSELS GATE 12

ORG NR 912 447 219

BORETTSLAGET WESSELS GATE 12
INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024
DATO: 21.03.2024 KL. 18:00
STED: DIGITALT VIA ZOOM

---

1. Konstituering

a. Status frammøte
b. Godkjenning innkalling
c. Valg av referent
d. Valg av møteleder
e. Valg av protokollunderskriver
f. Valg av tellekorps
g. Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding 2023

Styrets årsmelding er kun til orientering og skal ikke godkjennes.

3. Årsregnskap 2023 og revisors beretning

Revisors beretning 2023 er kun til orientering. Årsregnskap for 2023 skal godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskap 2023 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Honoraret for siste styreperiode har vært på kr 50 000,-. Styret foreslår å holde beløpet likt for kommende periode 2024 – 2025.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5. Valg av styremedlemmer

Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Sara Åsly	2022 – 2024
Styremedlem	Thea Conradi Riberg	2023 – 2024
Styremedlem	Trond Liane	2023 – 2025
Varemedlem	Terje Amundsen	2023 – 2024

Det skal velges styreleder ett styremedlem og det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

6. Innkomne saker

a. **Diskusjon utskiftning av porttelefoner i bygården.**

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret tillatelse til å bestille nytt porttelefonanlegg med elektrisk åpning av port og ytterdør.

b. Nabovarsler om balkongutbyggelse i nabogårder.

Vedlegg

- Fullmaktsskjema
- Styrets årsmelding 2023
- Årsregnskap 2023
- Revisors beretning 2023
- Informasjonsskriv om digital gjennomføring av møter
- Bruksanvisning digitalt møte med Agio Forvaltning AS

Tromsø 13.03.2024

Styret i Borettslaget Wessels gate 12
v/Agio Forvaltning

Fullmakt

Navn:_____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamling i Borettslaget Wessels gate 12 den 21.03.2024.

Navn:_____

Adresse:_____

Andelseier av leilighet nr:_____

Signatur:_____

---------- (klipp her) ----------

Navneseddel

Fyll inn forespurte opplysninger på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Andelshavers navn: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Mailadresse: _____

Tlf.nr: _____

På generalforsamlingen kan andelshaver og ektefelle / samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel.

STYRETS ÅRSMELDING 2023

BORRETTSLAGET WESSELS GATE 12

ORG NR 912 447 219

Styrets årsmelding 2023
for
Borrettslaget Wessels Gate 12

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget Wessels gate 12 består av totalt 14 boenheter som er fordelt i 1 bygning.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 912 447 219 og ligger i Oslo kommune.

Med andel forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har i perioden ikke hatt ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har ikke avholdt møter i løpet av 2023, men alle saker håndteres effektivt via e-post.

B. Saker under arbeid og planlegging

Vannlekkasje: styret har ledet arbeid med forsikring og beboer etter en vannlekkasje i en leilighet. Skadene ble dekket av borettslagets forsikring, og et utbedret. Saken er avsluttet.

Rengjøring av takrenner: det har blitt meldt inn en sak om at det renner over i takrenner, og at de trolig bør rengjøres. Videre arbeid er at vi får noen til å undersøke og evt rengjøre takrenner.

Feil på enkelt sløyfe i brannalarm-system: det ble oppdaget et brudd på en sløyfe i brannalarmsystemet, og feilen ble undersøkt og utbedret av elektriker. Videre oppfølging innebærer avsjekk for å sikre full funksjonalitet. Påpeker at brannvarslingssystemet fungerer som normalt, selv med denne feilen.

Fuktig luft i kjeller: Under perioder med nedbør/smeltesnø ble en varmeovn satt på i kjelleren for å tørke. Det er konkludert med at ytterligere tiltak ikke er nødvendig.

Oppgradering av porttelefonsystemet: Styret har påbegynt diskusjonen om oppgradering, og vi foreslår en avstemning på generalforsamlingen. Ved flertallsstøtte vil vi innhente tilbud og velge en passende leverandør.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø og styret har et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Revisjon

Borettslagets revisor har vært Alfa Revisjon AS

C. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 14 enheter fordelt i 1 boligblokk/bygård. Byggeår 1874 i tillegg til bygning kommer felles uteområde.

D. Forsikring

Borettslaget bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; polisenummer 89121974

Egenandelen er p.t. kr. 10 000,-.

Rettshjelp: Egenandel kr 10 000,- pluss 20 % av utgift til rettshjelp på opptil 400 000,-

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av overskudd/underskudd for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 288 542,- Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital og øker således lagets egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 120 210,- For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

Det har vært 3 eierskifter i borettslaget i 2023.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. Finansiell risiko

Borettslagets styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag. Borettslaget vurderer finansiell risiko til å være svært liten

B. Kredittrisiko

Styret vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringer på felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

D. Markedsrisiko

Styret vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Oslo, den, 12.03.2024

Styret i Borettslaget Wessels Gate 12



ÅRSREGNSKAP 2023

129 - Borettslaget Wessels Gate 12

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	882 678	726 060	734 382	762 972
Sum innkrevde felleskostnader		**882 678**	**726 060**	**734 382**	**762 972**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Personalkostnader	2	7 050	7 050	7 050	7 050
Vedlikehold og reparasjoner	3	3 900	7 867	15 446	4 173
Renhold		16 500	50 350	35 000	17 655
Energi og brensel	4	68 766	87 532	99 110	66 334
Andre driftskostnader	5	27 665	21 845	18 322	34 261
Revisjonshonorar		5 768	9 296	0	8 229
Forretningsførerhonorar		30 604	28 736	30 805	32 746
Konsulenthonorar		5 000	8 250	5 360	5 350
Forsikring		114 606	85 818	104 106	128 206
Kommunale avgifter	6	186 850	143 920	154 168	199 802
Kontingenter		0	0	6 090	0
Sum driftskostnader		**516 708**	**500 663**	**525 457**	**553 805**
DRIFTSRESULTAT		**365 970**	**225 397**	**208 925**	**209 167**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	12 132	8 721	10 111	11 521
Finanskostnader	8	89 560	55 741	87 637	100 477
Netto finansposter		**-77 428**	**-47 020**	**-77 527**	**-88 957**
ÅRSRESULTAT		**288 542**	**178 377**	**131 398**	**120 210**
Overføringer					
Til annen egenkapital		288 542	178 377	0	0
SUM OVERFØRINGER		**288 542**	**178 377**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	589 742	589 742
Sum varige driftsmidler		589 742	589 742
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**589 742**	**589 742**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 047	0
Andre kortsiktige fordringer	10	112 723	105 869
Sum fordringer		114 770	105 869
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	262 164	190 686
Sum omløpsmidler		**376 934**	**296 554**
SUM EIENDELER		**966 676**	**886 296**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		70 000	70 000
Annen egenkapital	12,13	-5 948 047	-6 236 589
Sum egenkapital		**-5 878 047**	**-6 166 589**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 015 677	2 071 979
Øvrig langsiktig gjeld	15	4 699 621	4 843 707
Sum langsiktig gjeld		**6 715 298**	**6 915 685**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 348	113 307
Annen kortsiktig gjeld		12 077	23 893
Sum kortsiktig gjeld		**129 425**	**137 200**
Sum gjeld		**6 844 723**	**7 052 885**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**966 676**	**886 296**

Dokumentet er elektronisk signert

TROMSØ, 31.12.2023
129 - Borettslaget Wessels Gate 12

Sara Hegdahl Åsly Styrets leder	Thea Conradi Riberg Styremedlem	Trond Liane Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	486 432
Andre inntekter	10 000
Felles strøm	93 600
IN Inntektsføring	144 086
Kapitalinntekter avdrag	60 168
Kapitalinntekter renter	88 392
Sum Innkrevde felleskostnader	**882 678**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	50 000
Styrehonorar	**50 000**
Arbeidsgiveravgift	7 050
Personalkostnader	**7 050**
Sum Personalkostnader	**57 050**

Note 3 Vedlikehold

	2023
Leie vaktmester	3 900
Sum Vedlikehold	**3 900**

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	68 766
Sum Energi og brensel	**68 766**

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	721
Bankgebyrer	4 027
Beboerportal	4 200
HMS og internkontroll	5 400
Leie container/søppelkjøring	2 635
Porto	463
Skadedyrskontroll	9 280
Velferd	545
Verktøy, utstyr m.m.	400
Øreavrunding	-5
Sum Andre driftskostnader	**27 665**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 Kommunale avgifter

	2023
Eiendoms- og festeavgift	37 666
Renovasjon, vann, avløp o.l.	149 184
Sum Kommunale avgifter	**186 850**

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	2 587
Utbytte Gjensidige Forsikring	9 545
Sum Finansinntekter	**12 132**

Note 8 Finanskostnader

	2023
Purregebyr/renter leverandører	500
Renter lån 1212.72.01089	83 613
Renter lån 1212.72.01097	5 447
Sum Finanskostnader	**89 560**

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Bygninger	589 742
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**589 742**

Anskaffelsesår 1997. Gnr. 208/Bnr. 814

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 382 kvm. Og utgjør kr. 106 154 av byggets verdi.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leiligheter i løpet av de siste årene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	112 723
Sum Andre kortsiktige fordringer	**112 723**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.49.92594	262 164
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**262 164**

Note 12 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	70 000	-6 236 589	-6 166 589
Årets resultat	0	288 542	288 542
Egenkapital 31.12.	**70 000**	**-5 948 047**	**-5 878 047**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**159 354**	**216 862**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	288 542	178 377
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-56 302	-66 275
Inntektsføring IN	-144 086	-169 609
Årets endring i disponible midler	**88 154**	**-57 507**
Disponible midler 31.12	**247 509**	**159 354**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	376 934	296 554
Kortsiktig gjeld	129 425	137 200
Disponible midler	**247 509**	**159 354**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Kreditor	DnB	DnB
Lånenummer	**1212.72.01097**	**1212.72.01089**
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2011	2011
Rentesats	5,0%	5,0%
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp	1 066 369	11 126 426
Lånesaldo 01.01	110 560	1 781 819
Avdrag i perioden	4 134	52 168
Lånesaldo 31.12	**106 725**	**1 729 652**

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), jf note 14
Dette betyr at andelseierens fremtidige forpliktelser til å dekke renter og avdrag knyttet til lånet er helt eller delvis innbetalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Anleggets bokførte gjeld er kr. 1 836 377,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 589 742,-.

Fordeling lån 1212.72.01097 pr. 31.12

Andel	Saldo pr 31.12
3	85 899
7	20 407
11	420

Fordeling lån 1212.72.01089 pr. 31.12.

Andel	Saldo pr 31.12
2	641 956
3	823 064
7	195 538
10	60 566
11	4 029
12	4 499

Note 15 Borettsinnskudd

	2023
Borettsinnskudd	179 300
Sum Borettsinnskudd	**179 300**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Wessels gate 12 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Dokumentet er elektronisk signert

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Sara Hegdahl Åsly
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

129 - Årsregnsk...

Name	Date
Åsly, Sara Hegdahl	2024-02-16

Identification

bankID Åsly, Sara Hegdahl

Name	Date
Riberg, Thea Conradi	2024-02-15

Identification

bankID Riberg, Thea Conradi

Name	Date
Liane, Trond	2024-02-16

Identification

bankID Liane, Trond

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels Gate 12

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Wessels Gate 12 som viser et overskudd på kr 288 542. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslagets 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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 16. februar 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Vår ref. MN

Gjennomføring av digitale møter i regi av Agio Forvaltning AS

Alle møtedeltakere har mulighet til å vise video, dele sin skjerm, og snakke når møteleder gir deltakerne ordet. De som ikke har et webkamera og/eller en mikrofon har anledning til å benytte seg av en livechattefunksjon i det digitale møterommet. Det er ønskelig med kun én eier som deltaker per seksjon. Samtlige deltakere MÅ skrive sitt virkelige navn som brukernavn, dette for å holde kontrollen ved opptelling av stemmer. Representanter for næringsseksjoner må benytte navnet på selskapet som eier næringsseksjonen.

Linken sendes ut pr. e-post ca. 30 min før årsmøte avholdes. Dersom du mottar innkallingen pr. post, men ønsker å delta på møtet digitalt, må dette meldes til petter@agioforvaltning.no eller til telefonnummer 9600 8469 så snart som mulig.

Se bruksanvisningen for digitale møter med Agio Forvaltning vedlagt i innkallingen, og trykk deg inn på linken til møtet i god tid før møtet begynner.

Ta gjerne kontakt med oss i Agio Forvaltning dersom dere har spørsmål til gjennomføringen av det digitale møtet.

Med vennlig hilsen
Petter Johan Pettersen
Forvaltningskonsulent
Agio Forvaltning AS
Autorisert Regnskapsførerselskap

Gjennomføring av digitale møter med Agio Forvaltning AS



Innhold

Forberedelser 1

Bli med på møtet 2

Møterommet 7

Chat 8

Be om ordet 9

Votering 9

Avslutning 9

Deltakelse via mobiltelefon eller nettbrett 10

Møterommet 12

Chat 14

Be om ordet 15

Votering 15

Avslutning 15

Forberedelser

Du kan delta på digitale møter i regi av Agio Forvaltning via PC, Mac, mobiltelefon eller nettbrett. Ved deltakelse via mobiltelefoner må appen ZOOM Cloud Meetings installeres. Appen kan installeres via følgende linker:

Android https://play.google.com/store/apps/details?id=us.zoom.videomeetings&hl=no

IOS https://apps.apple.com/us/app/zoom-cloud-meetings/id546505307

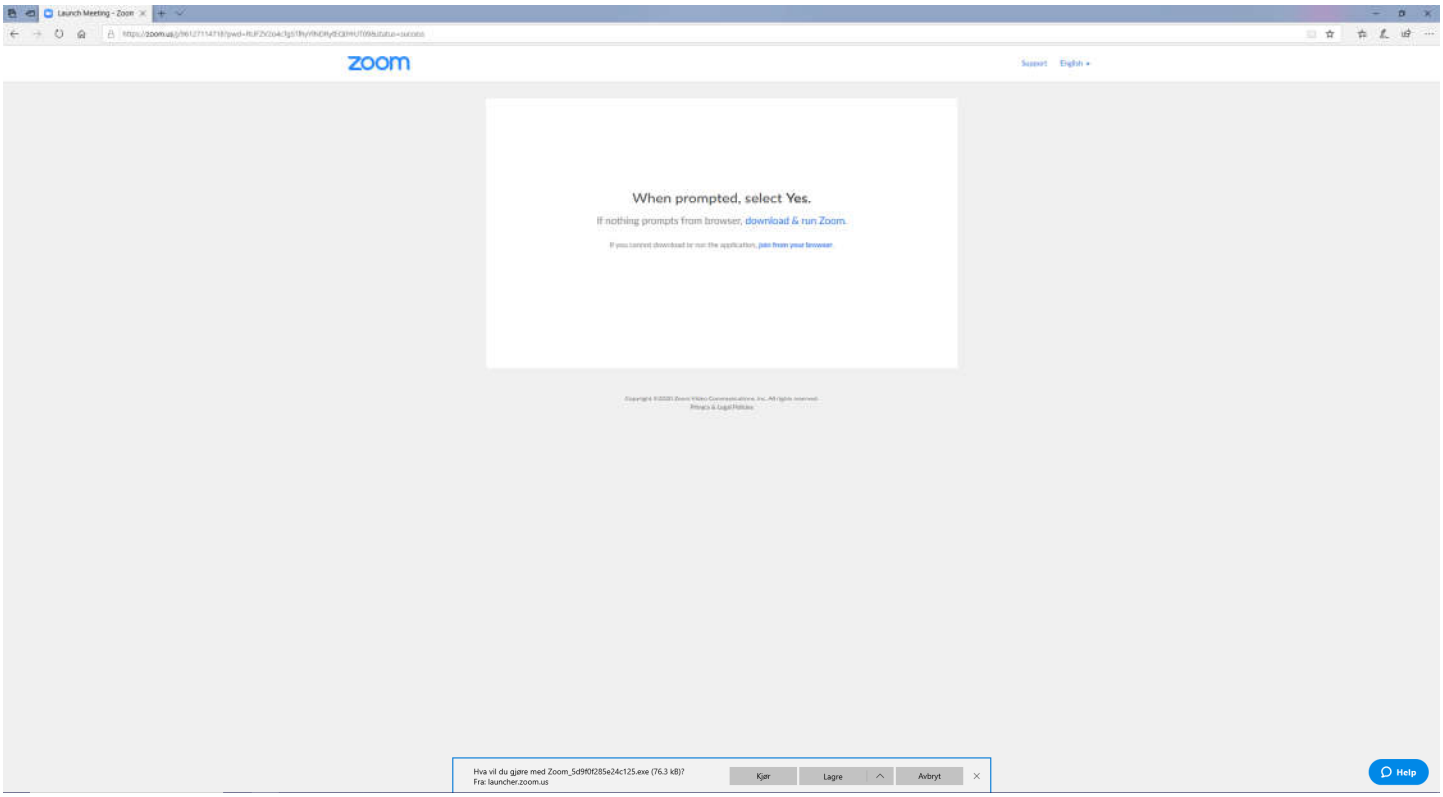
Se egen instruksjon for deltagelse via mobiltelefon og nettbrett. Deltagelse via PC eller Mac krever ingeninstallasjoner på forhånd.

Alle som skal delta på digitale møter i regi av Agio Forvaltning anbefales å på forhånd undersøke om det kan avspilles lyd fra datamaskinen, Macen, nettbrettet eller telefonen som skal benyttes under møtet. Møteleder vil kommunisere muntlig dersom ikke annet er avtalt.

Bli med på møtet

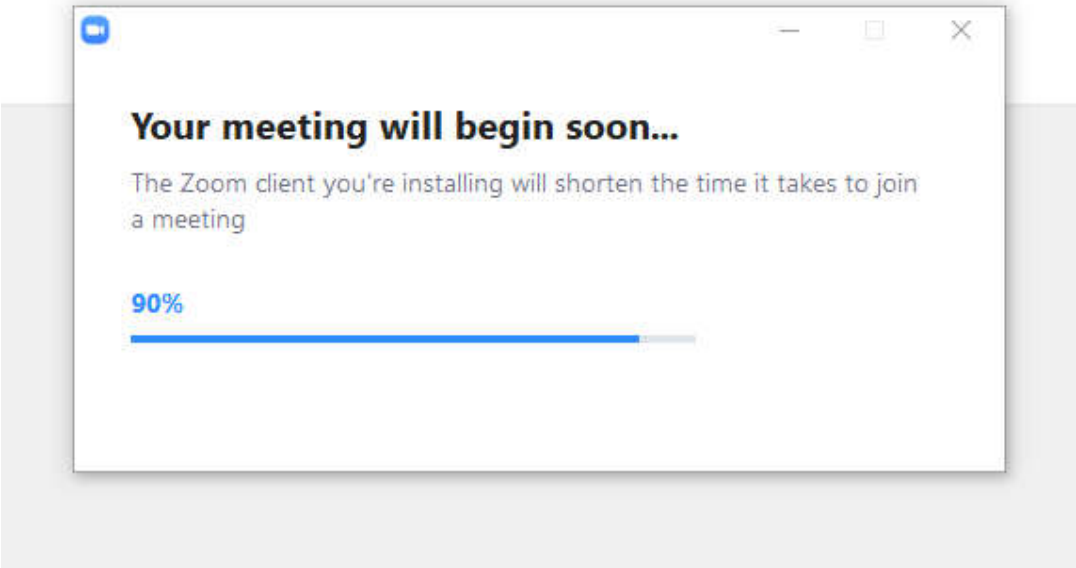
Å delta på digitale møter i regi av Agio Forvaltning er svært enkelt. Du vil få en link til møtet på e-post. Vær obs på at e-poster fra Agio Forvaltning av og til havner i søppelposten. Dersom du ikke finner e-posten i innboksen må du derfor sjekke søppelposten eller spam-mappen i din e-post.

Når du har trykket på linken vil du få opp følgende vindu:

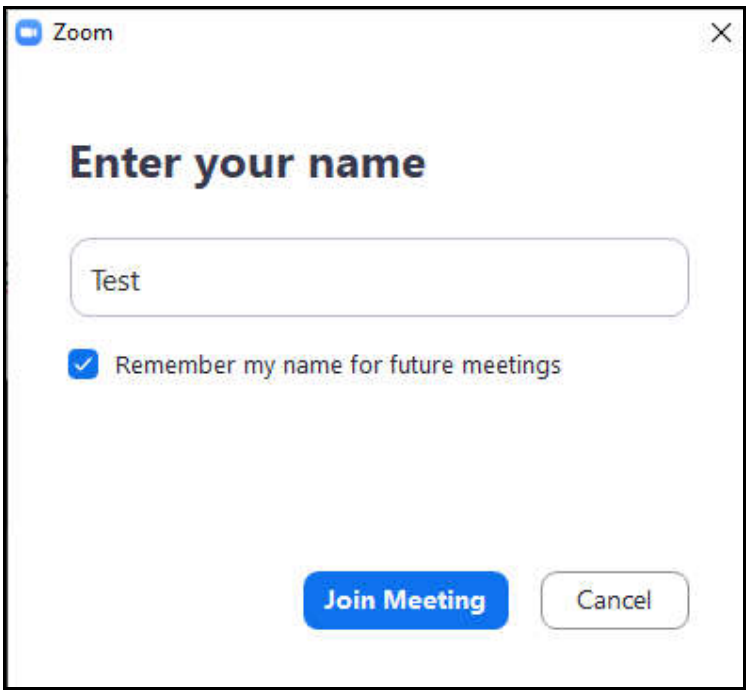


For å bli med i møtet trykker du på Kjør i boksen nederst på siden. Dersom du mot formodning ikke får opp boksen med mulighet om å trykke Kjør må du trykke på: download & run Zoom. Du vil da få opp boksen og muligheten for å trykke på Kjør.

Når du har trykket på Kjør dukker følgende vindu opp:



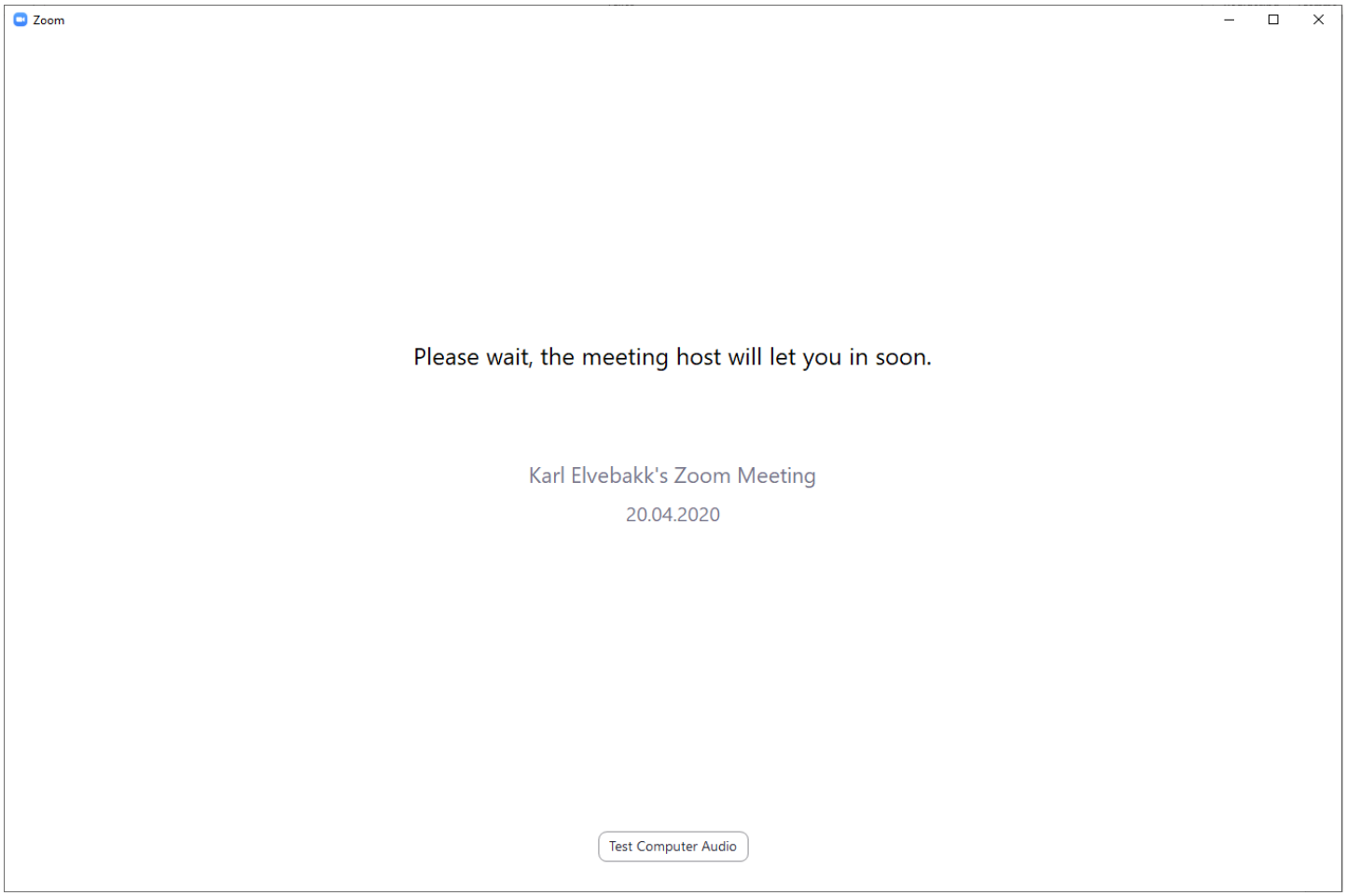
Nå vinduet er ferdig å laste dukker følgende vindu opp:



Skriv inn **ditt fulle navn** og trykk på Join Meeting. Det er viktig at du skriver ditt **virkelige navn**. Agio Forvaltning sitter på en liste med navn tilknyttet ditt boligselskap, og tillater kun

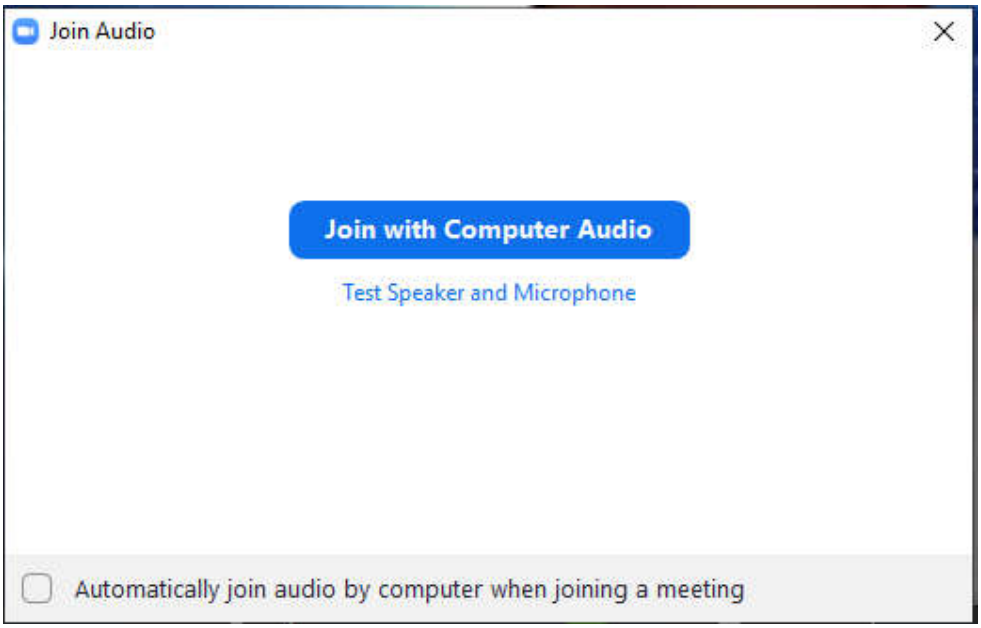
navn fra denne listen som deltakere på møtet. Som et eksempel har vi benyttet navnet «Test».

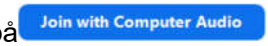
Når du har trykket på Join Meeting vil følgende vindu dukke opp:



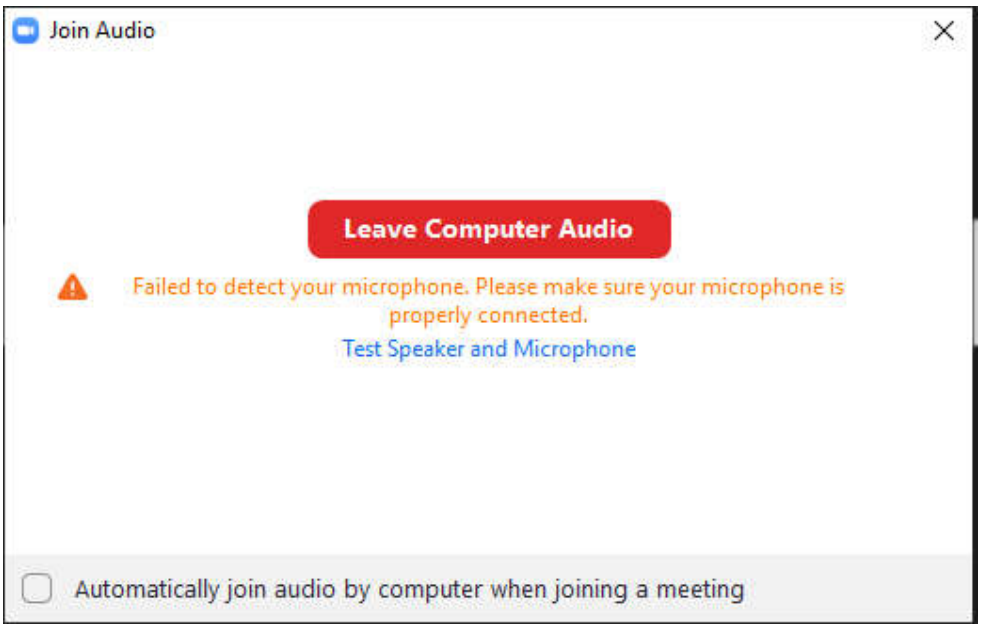
Møtelederen, i dette tilfellet vår forvaltningskonsulent Karl Elvebakk, vil nå kontrollere navnet ditt og deretter slippe deg inn i møtet. Dette kan ta noen minutter.

Når møteleder har sluppet deg inn i møtet dukker følgende vindu opp:

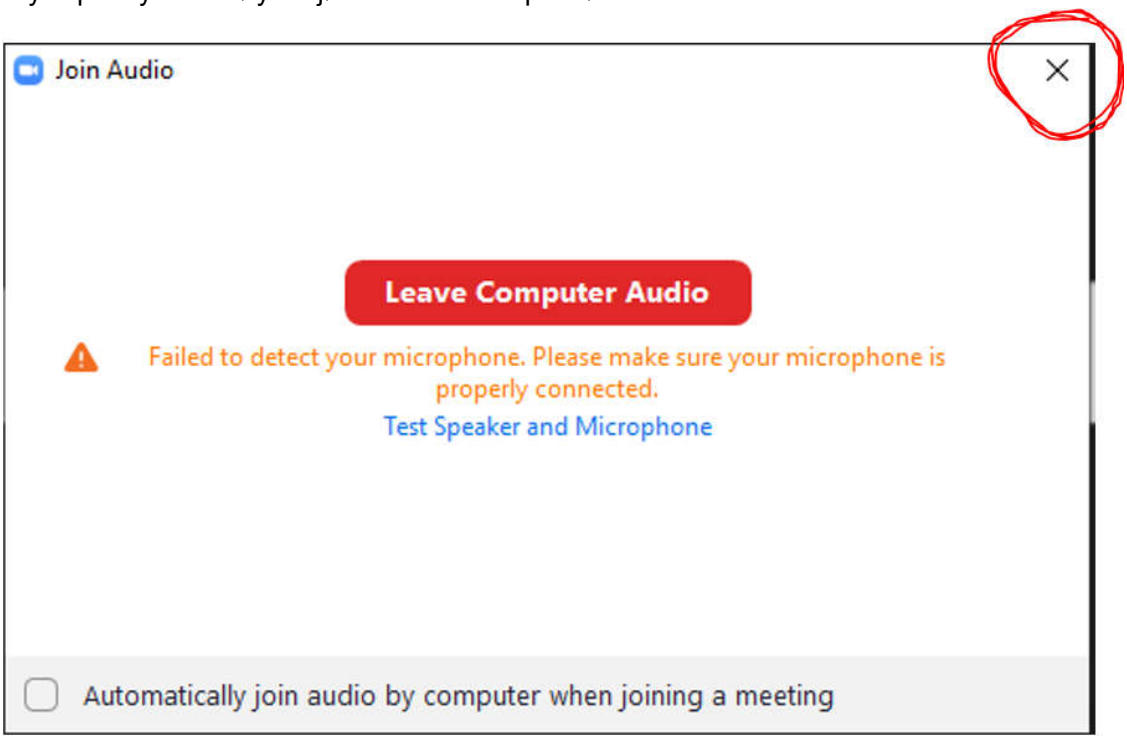


Trykk på 

. Du vil nå komme inn i selve møtet. Dersom du ikke har mikrofon vil følgende vindu dukke opp:



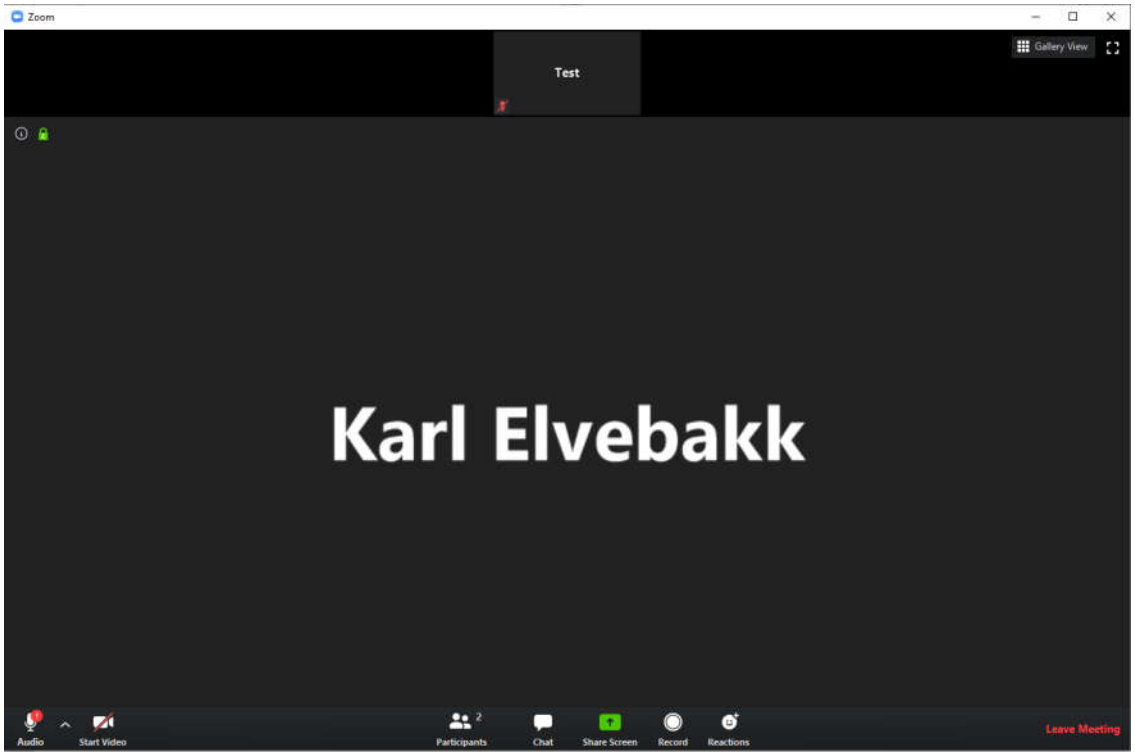
Trykk på krysset i høyre hjørne for bli med på møtet uten mikrofon:



Du vil fortsatt kunne kommunisere skriftlig, samt høre hva andre med mikrofon sier.

Møterommet

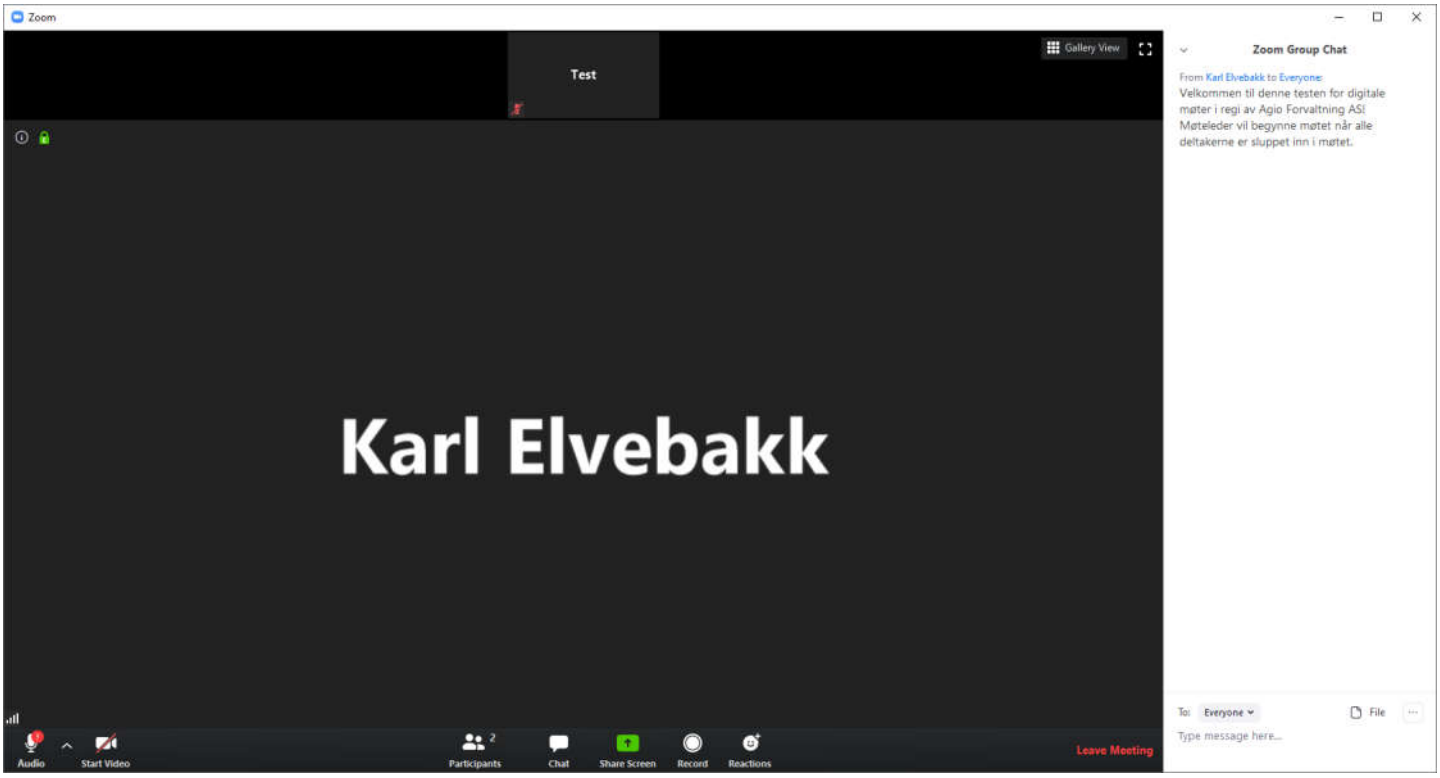
Selve møterommet ser slik ut:



I dette tilfellet har vi bare to møtedeltakere, møteleder Karl Elvebakk og møtedeltaker Test, men dersom flere deltakere er inne i møtet vil du kunne se disse også.

Chat

Ved å trykke på Chat får du opp funksjonen for å diskutere skriftlig under møtet. Her vil det også ligge en skriftlig melding fra møteleder med litt informasjon om møtet, slik som illustrert under:



Når alle er inne i møtet vil møteleder ta deltakerne gjennom hvordan fremlegg av saker, kommentarer og innlegg vil foregå.

Be om ordet

Ingen andre vil høre hva du sier før møteleder har gitt deg ordet. For å be om ordet må du trykke på tastene «Alt» og «Y» samtidig (Dersom du har en Mac trykker du på «Cmd» og «Y» samtidig). Dette gir møteleder et signal om at du ønsker ordet, og møteleder vil gi deg beskjed om når ordet er ditt. Før møtet begynner vil møteleder be alle deltakerne om å prøve å be om ordet. Dette for å forsikre seg om at alle har forstått hvordan dette gjøres. Vi kaller denne funksjonen for å rekke opp hånda.

Votering

Votering vil foregå som på et vanlig årsmøte. Møteleder vil be møtedeltakerne om å votere ved å rekke opp hånda. Eksempelvis kan møteleder be alle som stemmer for forslag A om å rekke opp hånda. Dersom du ønsker å stemme for forslag A rekker du opp hånda ved å trykke på «Alt» og «Y» samtidig («Cmd» og «Y» dersom du har Mac). Møteleder vil deretter registrere stemmer som ved en vanlig votering på et vanlig årsmøte.

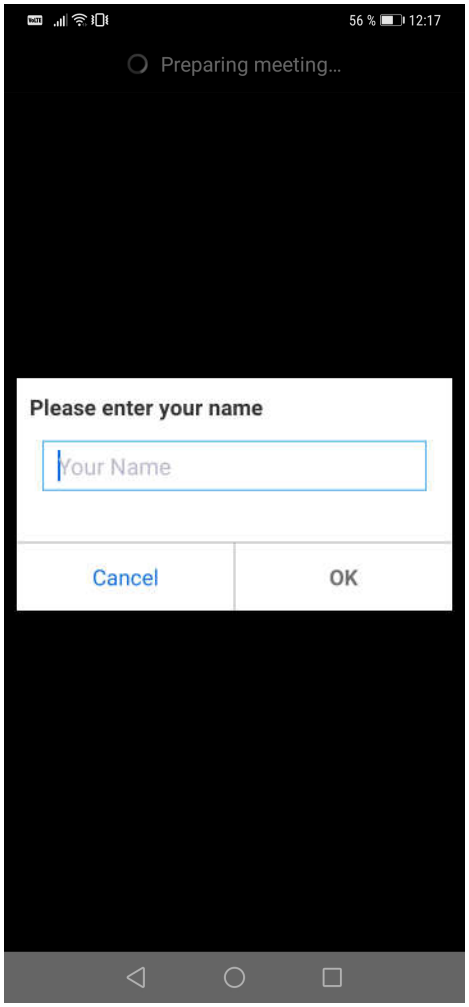
Avslutning

Når møtet er ferdig vil møteleder erklære møtet for hevet. Møteleder vil lukke møtet, noe som medfører automatisk lukking av ditt møtevindu.

Deltakelse via mobiltelefon

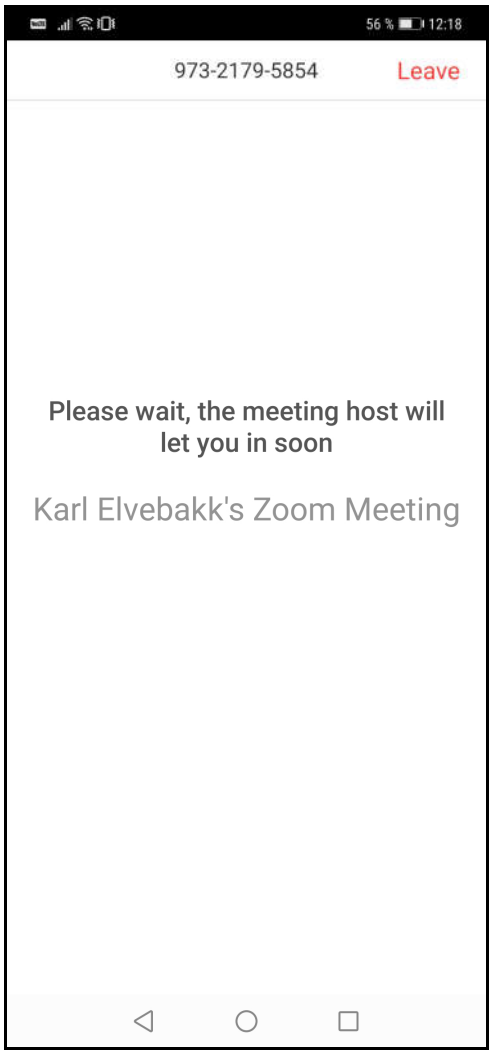
Vi gjør oppmerksom på at det i denne illustrasjonen er brukt en Android-telefon, og at det vil kunne se annerledes ut ved bruk av en IOS-telefon.

Dersom du allerede har lastet ned appen ZOOM Cloud Meetings kan du trykke på linken du har fått tilsendt av Agio Forvaltning. Følgende bilde vil dukke opp:



Skriv inn **ditt fulle navn** og trykk på «OK». Det er viktig at du skriver ditt **virkelige navn**. Agio Forvaltning sitter på en liste med navn tilknyttet ditt boligselskap, og tillater kun navn fra denne listen som deltakere på møtet. Som et eksempel har vi benyttet navnet «Test».

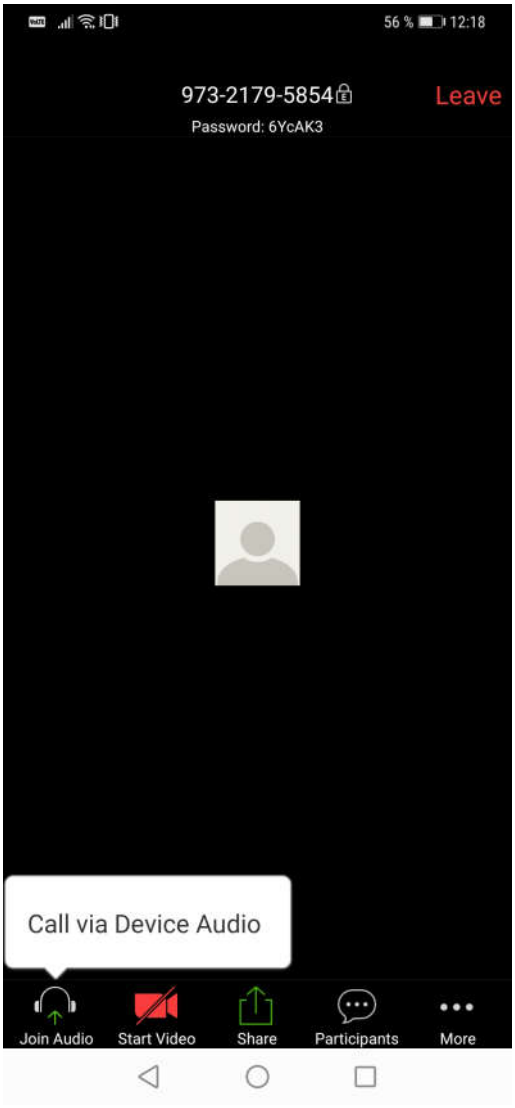
Når du har trykket «OK» vil følgende skjermbilde dukke opp:



Møtelederen, i dette tilfellet vår forvaltningskonsulent Karl Elvebakk, vil nå kontrollere navnet ditt og deretter slippe deg inn i møtet. Dette kan ta noen minutter.

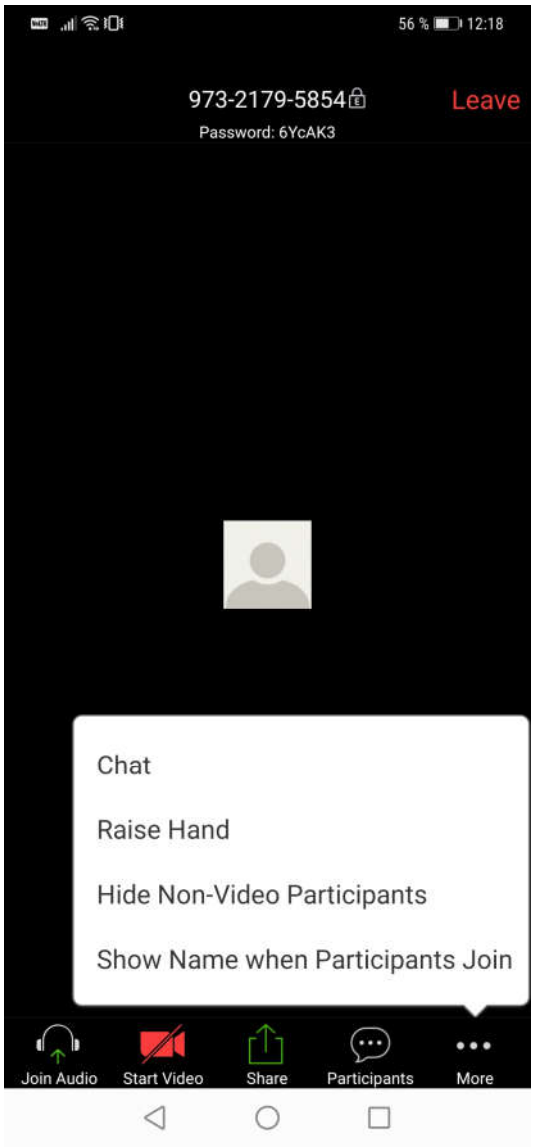
Møterommet

Når møtelederen ha sluppet deg inn i møtet vil du se selve møterommet. Møterommet ser slik ut:



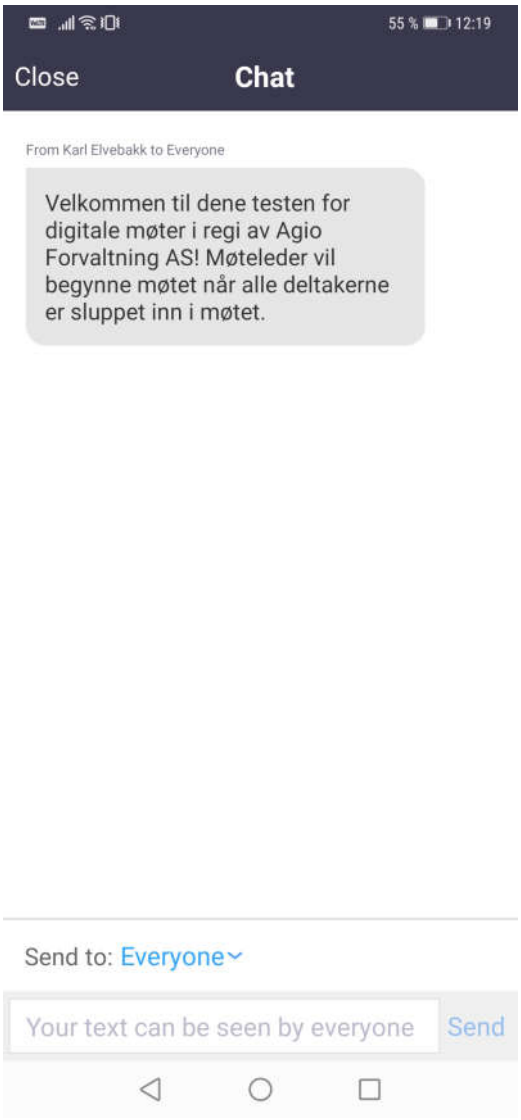
I dette tilfellet har vi bare to møtedeltakere, møteleder Karl Elvebakk og møtedeltaker Test, men dersom flere deltakere er inne i møtet vil du kunne se disse også.

Ved å trykke på More vil du få opp flere alternativer. Dette ser slik ut:



Chat

Ved å trykke på «Chat» får du opp funksjonen for å diskutere skriftlig under møtet. Her vil det også ligge en skriftlig melding fra møteleder med litt informasjon om møtet, slik som illustrert under:



Når alle er inne i møtet vil møteleder ta deltakerne gjennom hvordan fremlegg av saker, kommentarer og innlegg vil foregå.

Be om ordet

Ingen andre vil høre hva du sier før møteleder har gitt deg ordet. For å be om ordet må du trykke på 

og deretter på «Raise Hand». Dette gir møteleder et signal om at du ønsker ordet, og møteleder vil gi deg beskjed om når ordet er ditt. Du vil også få opp følgende symbol  nederst på skjermen for å indikere at du har bedt om ordet:

Før møtet begynner vil møteleder be alle deltakerne om å prøve å be om ordet. Dette for å forsikre seg om at alle har forstått hvordan dette gjøres. Vi kaller denne funksjonen for å rekke opp hånda.

Votering

Votering vil foregå som på et vanlig årsmøte. Møteleder vil be møtedeltakerne om å votere ved å rekke opp hånda. Eksempelvis kan møteleder be alle som stemmer for forslag A om å rekke opp hånda. Dersom du ønsker å stemme for forslag A rekker du opp hånda ved å trykke på 

og deretter på «Raise Hand». Møteleder vil deretter registrere stemmer som ved en vanlig votering på et vanlig årsmøte.

Avslutning

Når møtet er ferdig vil møteleder erklære møtet for hevet. Møteleder vil lukke møtet, noe som medfører automatisk lukking av ditt møtevindu.

PROTOKOLL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
2023
129 – BORETTSLAGET WESSELS GATE 12

ORG NR 912 447 219

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Wessels gate 12

Dato: 15.05.2023

Møtet ble åpnet av: Petter Johan Pettersen

Til stede fra styret: Sara Åsly, Thea Conradi Riberg

Til stede fra Agio Forvaltning AS: Petter Johan Pettersen

Antall hjemmelshavere til stede: 11

Antall godkjente fullmakter: Ingen

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 05.05.2023 pr. kjente epost og postadresser
Innkalling skal være gjennomført med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel

1. KONSTITUERING

A. Status frammøtte:
Protokolleres:
10 antall stemmeberettigede til stede.
11 hjemmelshavere
Ingen fullmakter er registrert

B. Orientering om hvordan og når generalforsamlingen er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

C. Valg av referent:
Protokolleres: Petter Johan Pettersen

D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Petter Johan Pettersen

E. Valg av minst 2 stk til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valg:
1. Sara Åsly
2. Thea Conradi Riberg

F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Møteleder tar ansvar for telling av stemmer

G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes

Protokolleres: Den ordinære generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. ÅRSMELDING 2022 FRA STYRET

Årsmelding er kun til orientering og skal ikke godkjennes.

Protokolleres: Sak tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING 2022

Revisors beretning 2022 er kun til orientering. Årsregnskap for 2022 skal godkjennes.

Protokolleres: Årsregnskap 2022 ble enstemmig godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar for siste styreperiode har vært på kr 50 000,-. Styret foreslår å holde beløpet likt for kommende periode 2023 – 2024.

Protokolleres: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

5. VALG AV STYREMEDLEMMER

Dagens styre består av følgende personer:

Verv:	*Navn:*	*Periode:*
Styreleder	Sara Åsly	2022 – 2024
Styremedlem	Thea Conradi Riberg	2022 – 2023
Styremedlem	Jesper Karsrud	2021 – 2023
Varamedlem	Christian M. B. Andersson	2022 – 2023

Det skal velges 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Thea Conradi Riberg stiller til gjenvalg som styremedlem for en periode på 1 år.
Trond Liane stiller til valg som styremedlem for en periode på 2 år.
Terje Amundsen stiller til valg som varamedlem for en periode på 1 år.

Protokolleres: Forannevnte kandidater ble enstemmig valgt.

Nytt styre etter ordinær generalforsamling består av følgende personer:

Verv:	*Navn:*	*Periode:*
Styreleder	Sara Åsly	2022 – 2024
Styremedlem	Thea Conradi Riberg	2023 – 2024
Styremedlem	Trond Liane	2023 – 2025
Varamedlem	Terje Amundsen	2023 – 2024

Dokumentet er elektronisk signert

6. INNKOMNE SAKER

a. Innmeldt av andelshaver Sara Åsly

Saken jeg ønsket å melde inn er å søke om tillatelse til å bygge en 2-3kvm bod på åpent areal på loftet. Kan selvfølgelig betale rett pris for arealet. Det vil ikke være til bry for noen.

Protokolleres: Styret gis anledning til å forhandle med andelshaver om kjøp eller leie av plass til bod. Avtalen skal deretter legges frem til avstemming i ekstraordinær generalforsamling.

Møtet ble hevet 18:54

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møteleder skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____	_____	_____
Møteleder	Protokollunderskriver	Protokollunderskriver
Petter Johan Pettersen	Sara Åsly	Thea Conradi Riberg

Dokumentet er elektronisk signert

129 - Protokoll...

Name	Date
Pettersen, Petter Johan	**2023-05-24**

Identification

bankID Pettersen, Petter Johan

Name	Date
Åsly, Sara Hegdahl	**2023-06-01**

Identification

bankID Åsly, Sara Hegdahl

Name	Date
Riberg, Thea Conradi	**2023-05-24**

Identification

bankID PÅ MOBIL Riberg, Thea Conradi

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

INNKALLING
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
2024
129 – BORETTSLAGET WESSELS GATE 12

ORG NR 912 447 219

BORETTSLAGET WESSELS GATE 12
INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024
DATO: 21.03.2024 KL. 18:00
STED: DIGITALT VIA ZOOM

---

1. Konstituering

a. Status frammøte
b. Godkjenning innkalling
c. Valg av referent
d. Valg av møteleder
e. Valg av protokollunderskriver
f. Valg av tellekorps
g. Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding 2023

Styrets årsmelding er kun til orientering og skal ikke godkjennes.

3. Årsregnskap 2023 og revisors beretning

Revisors beretning 2023 er kun til orientering. Årsregnskap for 2023 skal godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskap 2023 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Honoraret for siste styreperiode har vært på kr 50 000,-. Styret foreslår å holde beløpet likt for kommende periode 2024 – 2025.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5. Valg av styremedlemmer

Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Sara Åsly	2022 – 2024
Styremedlem	Thea Conradi Riberg	2023 – 2024
Styremedlem	Trond Liane	2023 – 2025
Varemedlem	Terje Amundsen	2023 – 2024

Det skal velges styreleder ett styremedlem og det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

6. Innkomne saker

a. **Diskusjon utskiftning av porttelefoner i bygården.**

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret tillatelse til å bestille nytt porttelefonanlegg med elektrisk åpning av port og ytterdør.

b. Nabovarsler om balkongutbyggelse i nabogårder.

Vedlegg

- Fullmaktsskjema
- Styrets årsmelding 2023
- Årsregnskap 2023
- Revisors beretning 2023
- Informasjonsskriv om digital gjennomføring av møter
- Bruksanvisning digitalt møte med Agio Forvaltning AS

Tromsø 13.03.2024

Styret i Borettslaget Wessels gate 12
v/Agio Forvaltning

Fullmakt

Navn:_____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamling i Borettslaget Wessels gate 12 den 21.03.2024.

Navn:_____

Adresse:_____

Andelseier av leilighet nr:_____

Signatur:_____

---------- (klipp her) ----------

Navneseddel

Fyll inn forespurte opplysninger på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Andelshavers navn: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Mailadresse: _____

Tlf.nr: _____

På generalforsamlingen kan andelshaver og ektefelle / samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel.

STYRETS ÅRSMELDING 2023

BORRETTSLAGET WESSELS GATE 12

ORG NR 912 447 219

Styrets årsmelding 2023
for
Borrettslaget Wessels Gate 12

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget Wessels gate 12 består av totalt 14 boenheter som er fordelt i 1 bygning.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 912 447 219 og ligger i Oslo kommune.

Med andel forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har i perioden ikke hatt ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har ikke avholdt møter i løpet av 2023, men alle saker håndteres effektivt via e-post.

B. Saker under arbeid og planlegging

Vannlekkasje: styret har ledet arbeid med forsikring og beboer etter en vannlekkasje i en leilighet. Skadene ble dekket av borettslagets forsikring, og et utbedret. Saken er avsluttet.

Rengjøring av takrenner: det har blitt meldt inn en sak om at det renner over i takrenner, og at de trolig bør rengjøres. Videre arbeid er at vi får noen til å undersøke og evt rengjøre takrenner.

Feil på enkelt sløyfe i brannalarm-system: det ble oppdaget et brudd på en sløyfe i brannalarmsystemet, og feilen ble undersøkt og utbedret av elektriker. Videre oppfølging innebærer avsjekk for å sikre full funksjonalitet. Påpeker at brannvarslingssystemet fungerer som normalt, selv med denne feilen.

Fuktig luft i kjeller: Under perioder med nedbør/smeltesnø ble en varmeovn satt på i kjelleren for å tørke. Det er konkludert med at ytterligere tiltak ikke er nødvendig.

Oppgradering av porttelefonsystemet: Styret har påbegynt diskusjonen om oppgradering, og vi foreslår en avstemning på generalforsamlingen. Ved flertallsstøtte vil vi innhente tilbud og velge en passende leverandør.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø og styret har et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Revisjon

Borettslagets revisor har vært Alfa Revisjon AS

C. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 14 enheter fordelt i 1 boligblokk/bygård. Byggeår 1874 i tillegg til bygning kommer felles uteområde.

D. Forsikring

Borettslaget bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; polisenummer 89121974

Egenandelen er p.t. kr. 10 000,-.

Rettshjelp: Egenandel kr 10 000,- pluss 20 % av utgift til rettshjelp på opptil 400 000,-

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av overskudd/underskudd for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 288 542,- Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital og øker således lagets egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 120 210,- For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

Det har vært 3 eierskifter i borettslaget i 2023.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. Finansiell risiko

Borettslagets styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag. Borettslaget vurderer finansiell risiko til å være svært liten

B. Kredittrisiko

Styret vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringer på felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

D. Markedsrisiko

Styret vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Oslo, den, 12.03.2024

Styret i Borettslaget Wessels Gate 12



ÅRSREGNSKAP 2023

129 - Borettslaget Wessels Gate 12

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	882 678	726 060	734 382	762 972
Sum innkrevde felleskostnader		**882 678**	**726 060**	**734 382**	**762 972**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Personalkostnader	2	7 050	7 050	7 050	7 050
Vedlikehold og reparasjoner	3	3 900	7 867	15 446	4 173
Renhold		16 500	50 350	35 000	17 655
Energi og brensel	4	68 766	87 532	99 110	66 334
Andre driftskostnader	5	27 665	21 845	18 322	34 261
Revisjonshonorar		5 768	9 296	0	8 229
Forretningsførerhonorar		30 604	28 736	30 805	32 746
Konsulenthonorar		5 000	8 250	5 360	5 350
Forsikring		114 606	85 818	104 106	128 206
Kommunale avgifter	6	186 850	143 920	154 168	199 802
Kontingenter		0	0	6 090	0
Sum driftskostnader		**516 708**	**500 663**	**525 457**	**553 805**
DRIFTSRESULTAT		**365 970**	**225 397**	**208 925**	**209 167**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	12 132	8 721	10 111	11 521
Finanskostnader	8	89 560	55 741	87 637	100 477
Netto finansposter		**-77 428**	**-47 020**	**-77 527**	**-88 957**
ÅRSRESULTAT		**288 542**	**178 377**	**131 398**	**120 210**
Overføringer					
Til annen egenkapital		288 542	178 377	0	0
SUM OVERFØRINGER		**288 542**	**178 377**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	589 742	589 742
Sum varige driftsmidler		589 742	589 742
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**589 742**	**589 742**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 047	0
Andre kortsiktige fordringer	10	112 723	105 869
Sum fordringer		114 770	105 869
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	262 164	190 686
Sum omløpsmidler		**376 934**	**296 554**
SUM EIENDELER		**966 676**	**886 296**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		70 000	70 000
Annen egenkapital	12,13	-5 948 047	-6 236 589
Sum egenkapital		**-5 878 047**	**-6 166 589**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 015 677	2 071 979
Øvrig langsiktig gjeld	15	4 699 621	4 843 707
Sum langsiktig gjeld		**6 715 298**	**6 915 685**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 348	113 307
Annen kortsiktig gjeld		12 077	23 893
Sum kortsiktig gjeld		**129 425**	**137 200**
Sum gjeld		**6 844 723**	**7 052 885**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**966 676**	**886 296**

Dokumentet er elektronisk signert

TROMSØ, 31.12.2023
129 - Borettslaget Wessels Gate 12

Sara Hegdahl Åsly Styrets leder	Thea Conradi Riberg Styremedlem	Trond Liane Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	486 432
Andre inntekter	10 000
Felles strøm	93 600
IN Inntektsføring	144 086
Kapitalinntekter avdrag	60 168
Kapitalinntekter renter	88 392
Sum Innkrevde felleskostnader	**882 678**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	50 000
Styrehonorar	**50 000**
Arbeidsgiveravgift	7 050
Personalkostnader	**7 050**
Sum Personalkostnader	**57 050**

Note 3 Vedlikehold

	2023
Leie vaktmester	3 900
Sum Vedlikehold	**3 900**

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	68 766
Sum Energi og brensel	**68 766**

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	721
Bankgebyrer	4 027
Beboerportal	4 200
HMS og internkontroll	5 400
Leie container/søppelkjøring	2 635
Porto	463
Skadedyrskontroll	9 280
Velferd	545
Verktøy, utstyr m.m.	400
Øreavrunding	-5
Sum Andre driftskostnader	**27 665**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 Kommunale avgifter

	2023
Eiendoms- og festeavgift	37 666
Renovasjon, vann, avløp o.l.	149 184
Sum Kommunale avgifter	**186 850**

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	2 587
Utbytte Gjensidige Forsikring	9 545
Sum Finansinntekter	**12 132**

Note 8 Finanskostnader

	2023
Purregebyr/renter leverandører	500
Renter lån 1212.72.01089	83 613
Renter lån 1212.72.01097	5 447
Sum Finanskostnader	**89 560**

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Bygninger	589 742
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**589 742**

Anskaffelsesår 1997. Gnr. 208/Bnr. 814

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 382 kvm. Og utgjør kr. 106 154 av byggets verdi.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leiligheter i løpet av de siste årene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	112 723
Sum Andre kortsiktige fordringer	**112 723**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.49.92594	262 164
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**262 164**

Note 12 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	70 000	-6 236 589	-6 166 589
Årets resultat	0	288 542	288 542
Egenkapital 31.12.	**70 000**	**-5 948 047**	**-5 878 047**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**159 354**	**216 862**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	288 542	178 377
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-56 302	-66 275
Inntektsføring IN	-144 086	-169 609
Årets endring i disponible midler	**88 154**	**-57 507**
Disponible midler 31.12	**247 509**	**159 354**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	376 934	296 554
Kortsiktig gjeld	129 425	137 200
Disponible midler	**247 509**	**159 354**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Kreditor	DnB	DnB
Lånenummer	**1212.72.01097**	**1212.72.01089**
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2011	2011
Rentesats	5,0%	5,0%
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp	1 066 369	11 126 426
Lånesaldo 01.01	110 560	1 781 819
Avdrag i perioden	4 134	52 168
Lånesaldo 31.12	**106 725**	**1 729 652**

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), jf note 14
Dette betyr at andelseierens fremtidige forpliktelser til å dekke renter og avdrag knyttet til lånet er helt eller delvis innbetalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Anleggets bokførte gjeld er kr. 1 836 377,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 589 742,-.

Fordeling lån 1212.72.01097 pr. 31.12

Andel	Saldo pr 31.12
3	85 899
7	20 407
11	420

Fordeling lån 1212.72.01089 pr. 31.12.

Andel	Saldo pr 31.12
2	641 956
3	823 064
7	195 538
10	60 566
11	4 029
12	4 499

Note 15 Borettsinnskudd

	2023
Borettsinnskudd	179 300
Sum Borettsinnskudd	**179 300**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Wessels gate 12 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Dokumentet er elektronisk signert

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Sara Hegdahl Åsly
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

129 - Årsregnsk...

Name	Date
Åsly, Sara Hegdahl	2024-02-16

Identification

bankID Åsly, Sara Hegdahl

Name	Date
Riberg, Thea Conradi	2024-02-15

Identification

bankID Riberg, Thea Conradi

Name	Date
Liane, Trond	2024-02-16

Identification

bankID Liane, Trond

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels Gate 12

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Wessels Gate 12 som viser et overskudd på kr 288 542. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslagets 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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 16. februar 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Vår ref. MN

Gjennomføring av digitale møter i regi av Agio Forvaltning AS

Alle møtedeltakere har mulighet til å vise video, dele sin skjerm, og snakke når møteleder gir deltakerne ordet. De som ikke har et webkamera og/eller en mikrofon har anledning til å benytte seg av en livechattefunksjon i det digitale møterommet. Det er ønskelig med kun én eier som deltaker per seksjon. Samtlige deltakere MÅ skrive sitt virkelige navn som brukernavn, dette for å holde kontrollen ved opptelling av stemmer. Representanter for næringsseksjoner må benytte navnet på selskapet som eier næringsseksjonen.

Linken sendes ut pr. e-post ca. 30 min før årsmøte avholdes. Dersom du mottar innkallingen pr. post, men ønsker å delta på møtet digitalt, må dette meldes til petter@agioforvaltning.no eller til telefonnummer 9600 8469 så snart som mulig.

Se bruksanvisningen for digitale møter med Agio Forvaltning vedlagt i innkallingen, og trykk deg inn på linken til møtet i god tid før møtet begynner.

Ta gjerne kontakt med oss i Agio Forvaltning dersom dere har spørsmål til gjennomføringen av det digitale møtet.

Med vennlig hilsen
Petter Johan Pettersen
Forvaltningskonsulent
Agio Forvaltning AS
Autorisert Regnskapsførerselskap

Gjennomføring av digitale møter med Agio Forvaltning AS



Innhold

Forberedelser 1

Bli med på møtet 2

Møterommet 7

Chat 8

Be om ordet 9

Votering 9

Avslutning 9

Deltakelse via mobiltelefon eller nettbrett 10

Møterommet 12

Chat 14

Be om ordet 15

Votering 15

Avslutning 15

Forberedelser

Du kan delta på digitale møter i regi av Agio Forvaltning via PC, Mac, mobiltelefon eller nettbrett. Ved deltakelse via mobiltelefoner må appen ZOOM Cloud Meetings installeres. Appen kan installeres via følgende linker:

Android https://play.google.com/store/apps/details?id=us.zoom.videomeetings&hl=no

IOS https://apps.apple.com/us/app/zoom-cloud-meetings/id546505307

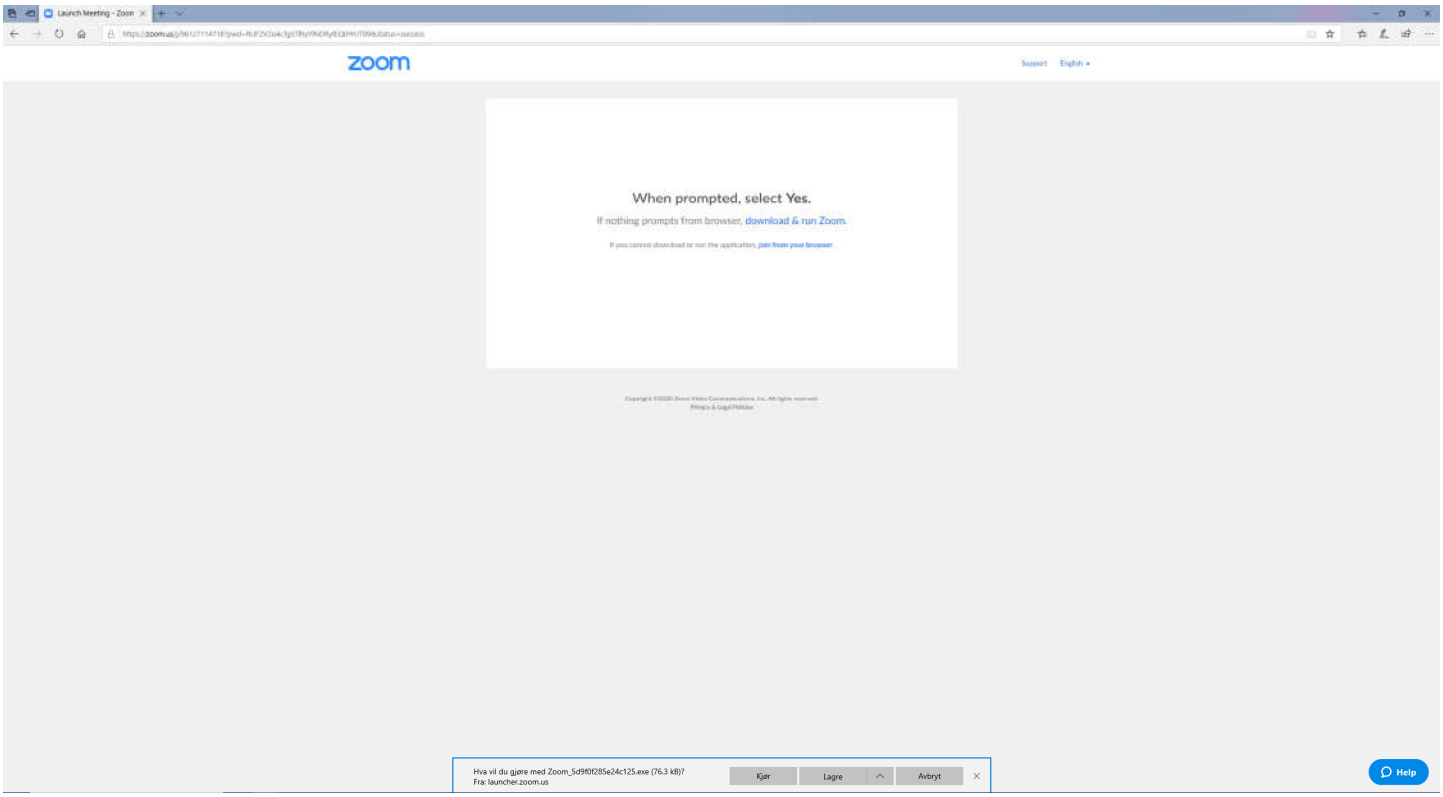
Se egen instruksjon for deltagelse via mobiltelefon og nettbrett. Deltagelse via PC eller Mac krever ingeninstallasjoner på forhånd.

Alle som skal delta på digitale møter i regi av Agio Forvaltning anbefales å på forhånd undersøke om det kan avspilles lyd fra datamaskinen, Macen, nettbrettet eller telefonen som skal benyttes under møtet. Møteleder vil kommunisere muntlig dersom ikke annet er avtalt.

Bli med på møtet

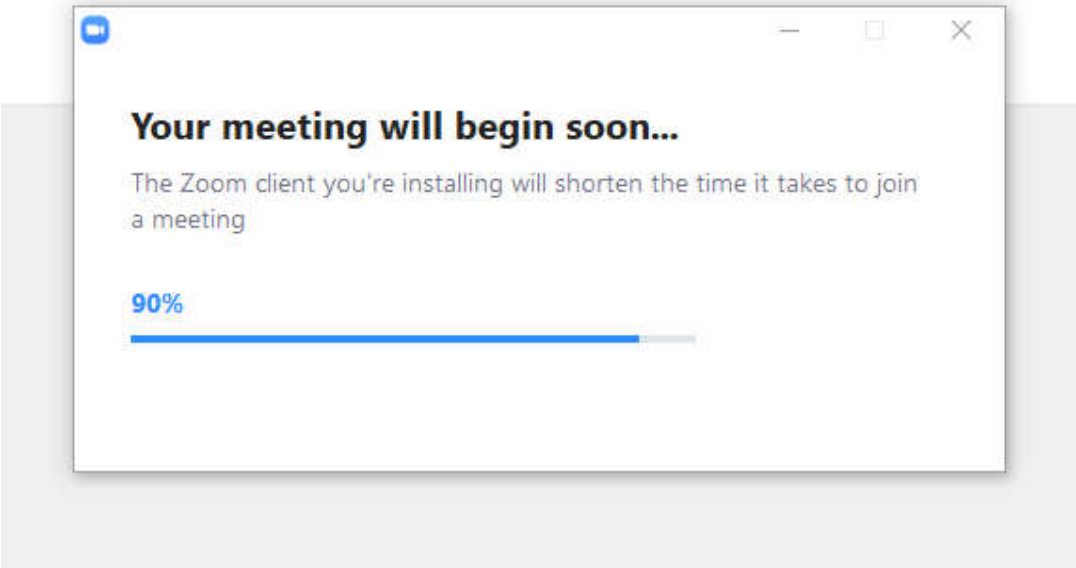
Å delta på digitale møter i regi av Agio Forvaltning er svært enkelt. Du vil få en link til møtet på e-post. Vær obs på at e-poster fra Agio Forvaltning av og til havner i søppelposten. Dersom du ikke finner e-posten i innboksen må du derfor sjekke søppelposten eller spam-mappen i din e-post.

Når du har trykket på linken vil du få opp følgende vindu:

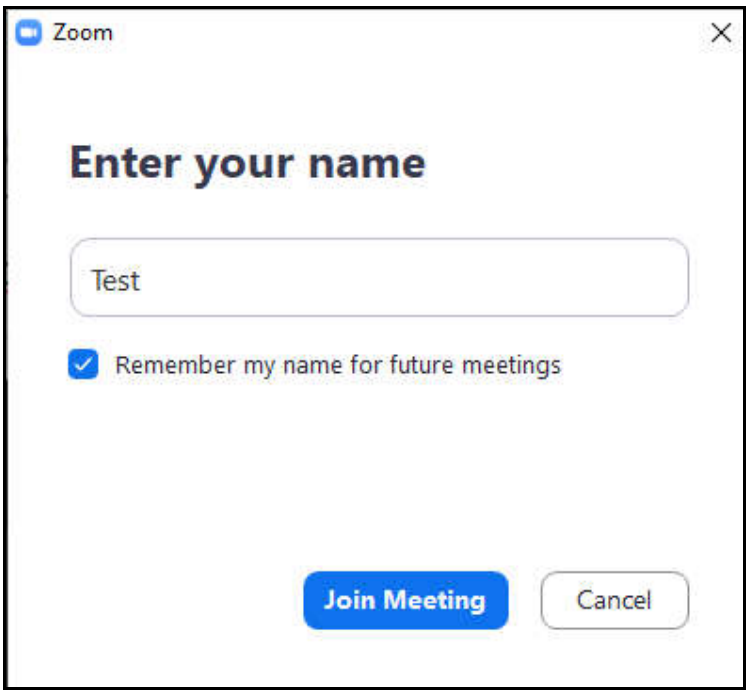


For å bli med i møtet trykker du på Kjør i boksen nederst på siden. Dersom du mot formodning ikke får opp boksen med mulighet om å trykke Kjør må du trykke på: download & run Zoom. Du vil da få opp boksen og muligheten for å trykke på Kjør.

Når du har trykket på Kjør dukker følgende vindu opp:



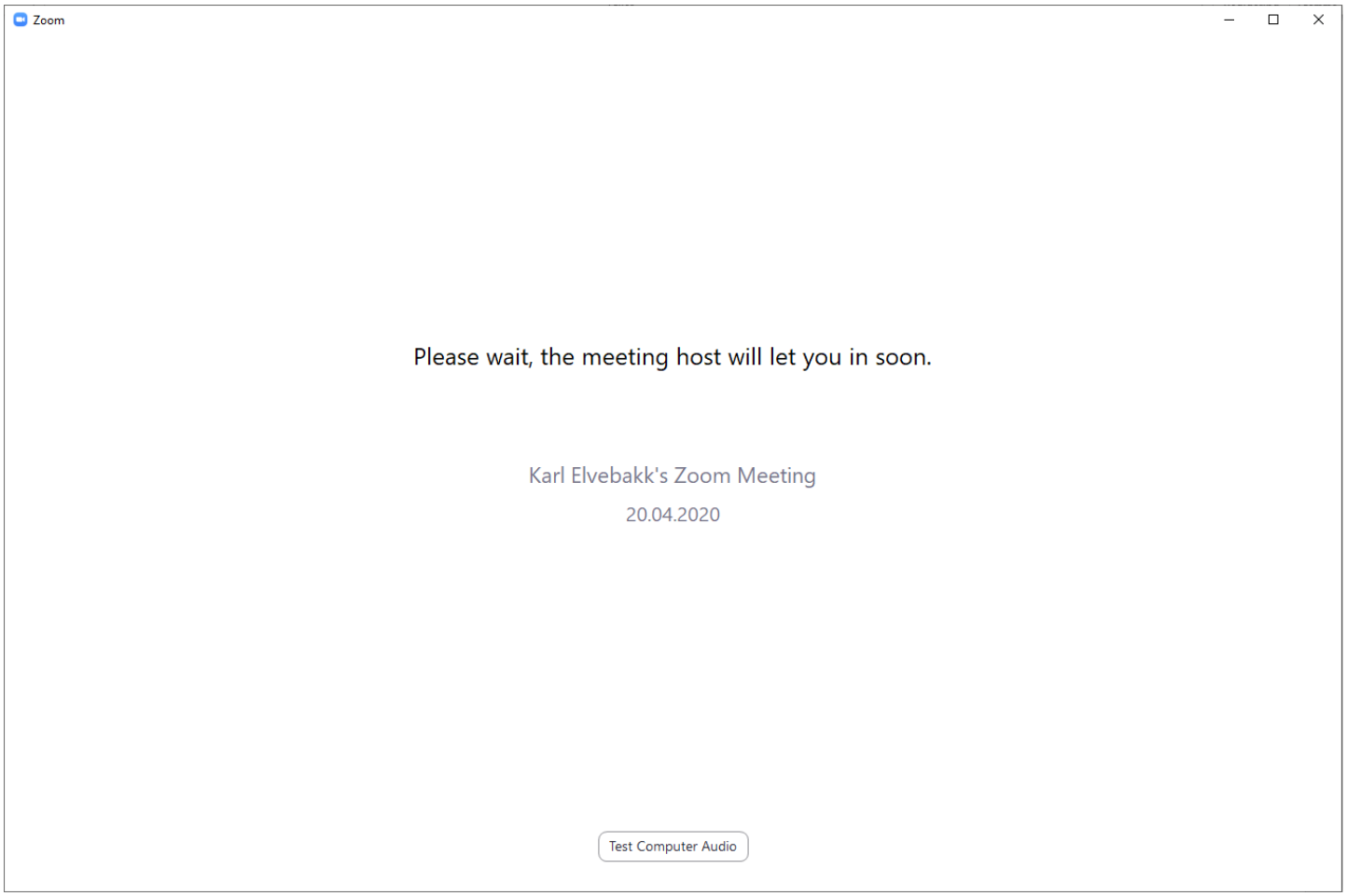
Nå vinduet er ferdig å laste dukker følgende vindu opp:



Skriv inn **ditt fulle navn** og trykk på Join Meeting. Det er viktig at du skriver ditt **virkelige navn**. Agio Forvaltning sitter på en liste med navn tilknyttet ditt boligselskap, og tillater kun

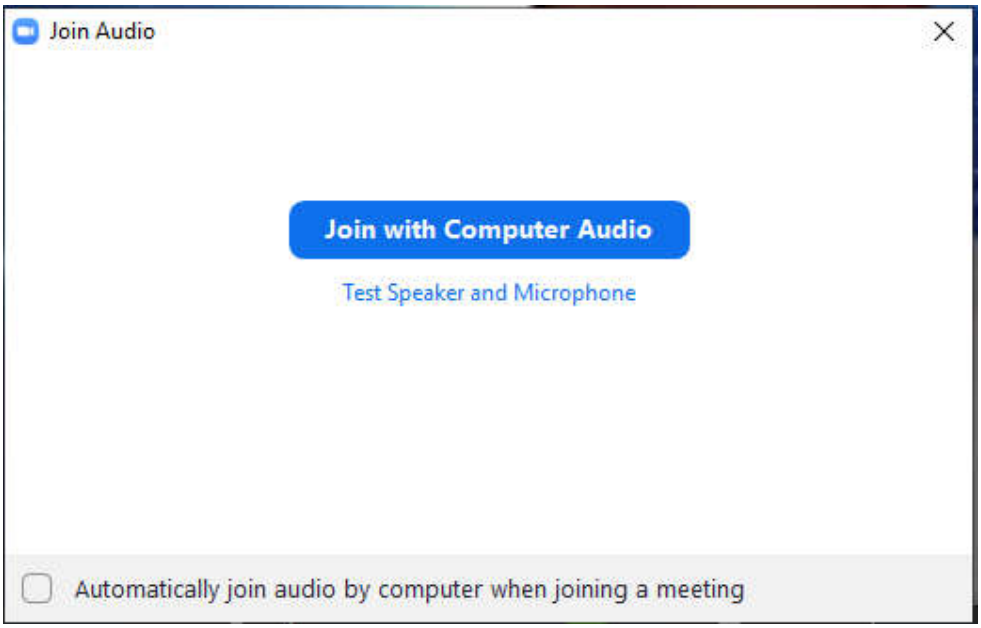
navn fra denne listen som deltakere på møtet. Som et eksempel har vi benyttet navnet «Test».

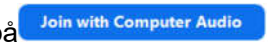
Når du har trykket på Join Meeting vil følgende vindu dukke opp:



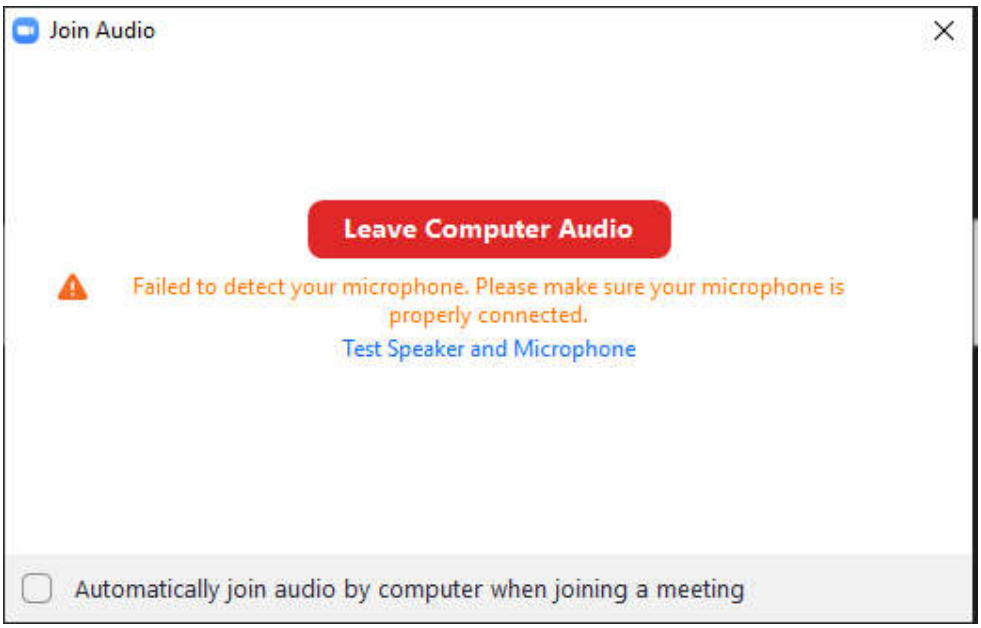
Møtelederen, i dette tilfellet vår forvaltningskonsulent Karl Elvebakk, vil nå kontrollere navnet ditt og deretter slippe deg inn i møtet. Dette kan ta noen minutter.

Når møteleder har sluppet deg inn i møtet dukker følgende vindu opp:

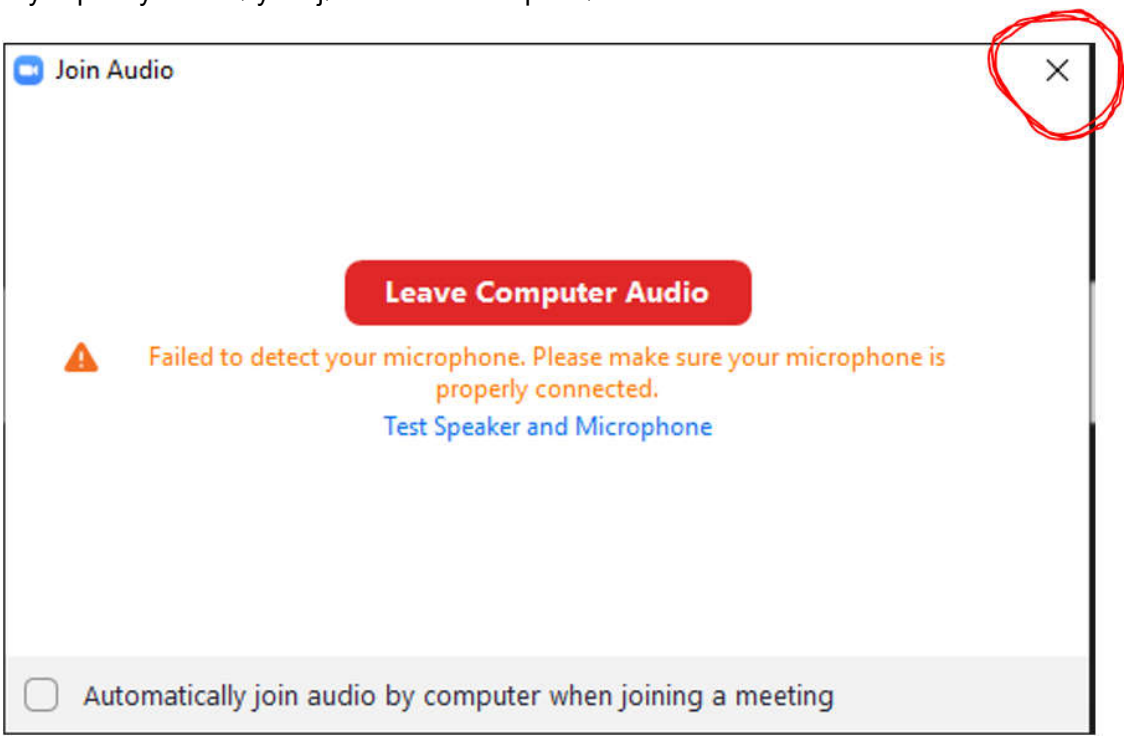


Trykk på 

. Du vil nå komme inn i selve møtet. Dersom du ikke har mikrofon vil følgende vindu dukke opp:



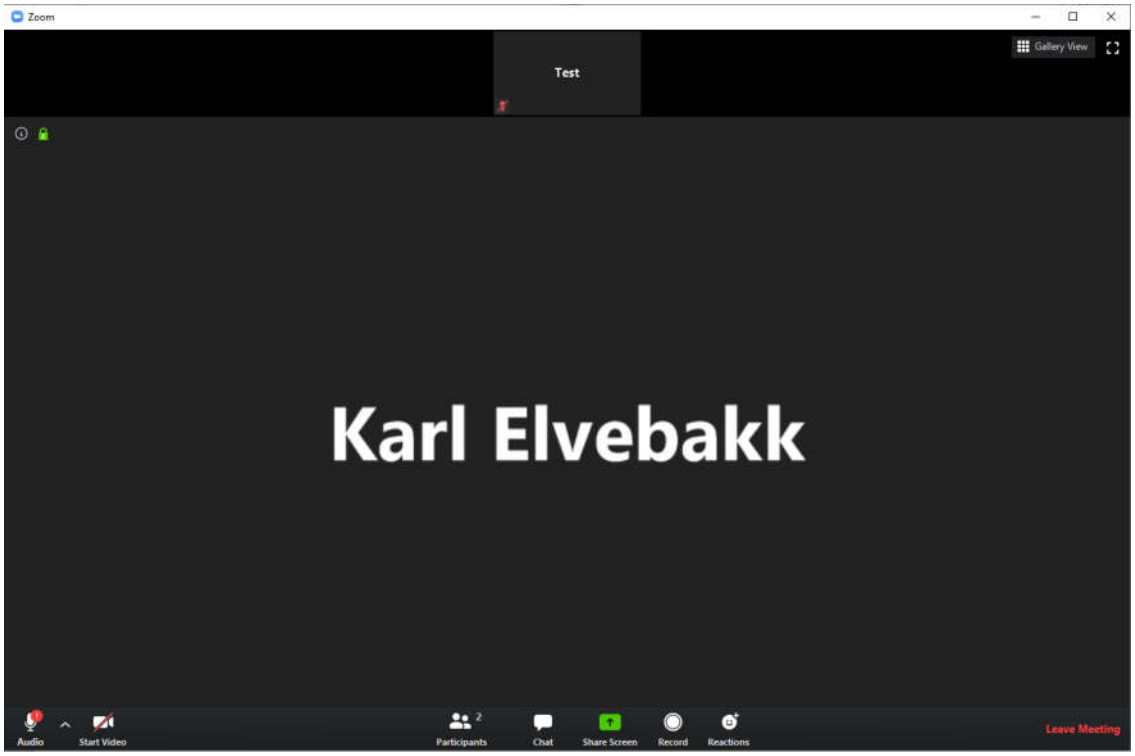
Trykk på krysset i høyre hjørne for bli med på møtet uten mikrofon:



Du vil fortsatt kunne kommunisere skriftlig, samt høre hva andre med mikrofon sier.

Møterommet

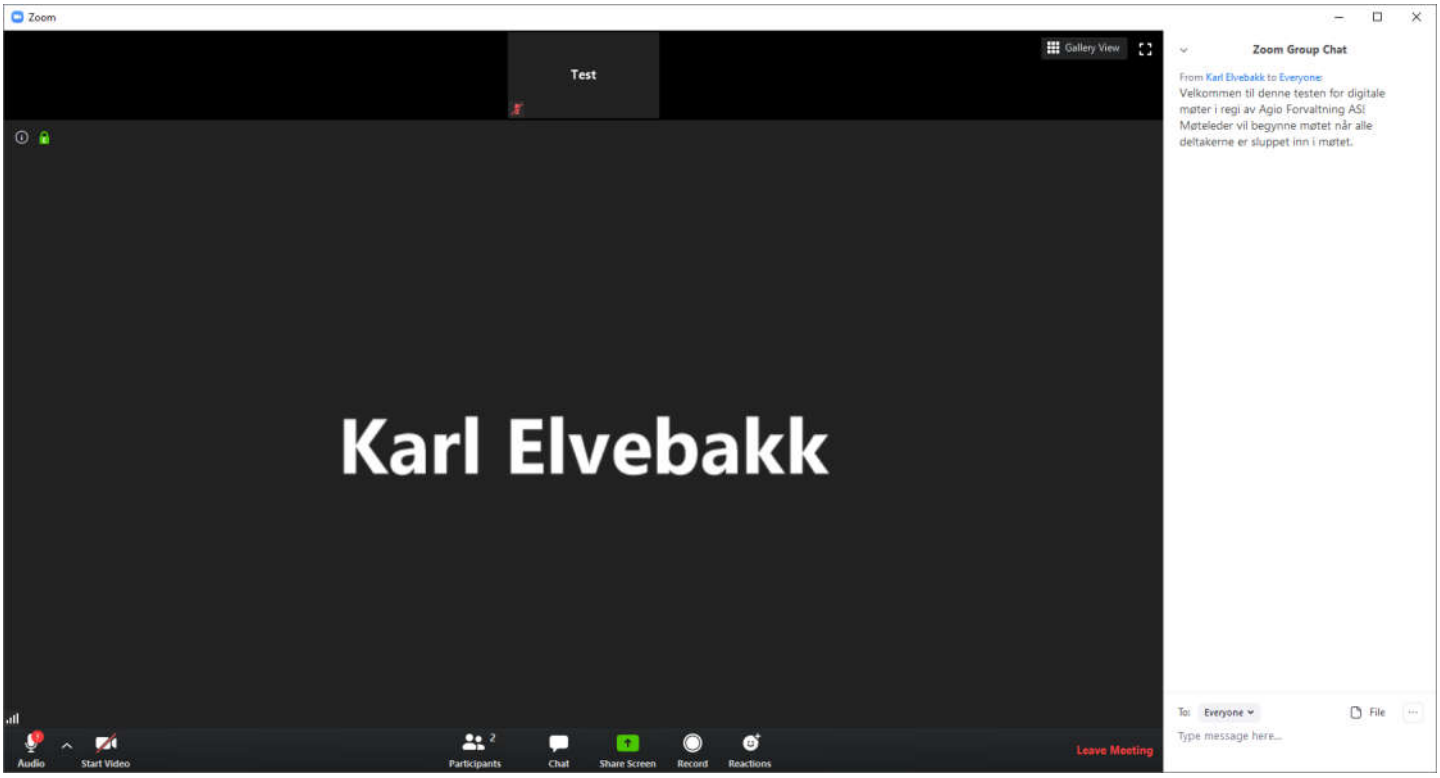
Selve møterommet ser slik ut:



I dette tilfellet har vi bare to møtedeltakere, møteleder Karl Elvebakk og møtedeltaker Test, men dersom flere deltakere er inne i møtet vil du kunne se disse også.

Chat

Ved å trykke på Chat får du opp funksjonen for å diskutere skriftlig under møtet. Her vil det også ligge en skriftlig melding fra møteleder med litt informasjon om møtet, slik som illustrert under:



Når alle er inne i møtet vil møteleder ta deltakerne gjennom hvordan fremlegg av saker, kommentarer og innlegg vil foregå.

Be om ordet

Ingen andre vil høre hva du sier før møteleder har gitt deg ordet. For å be om ordet må du trykke på tastene «Alt» og «Y» samtidig (Dersom du har en Mac trykker du på «Cmd» og «Y» samtidig). Dette gir møteleder et signal om at du ønsker ordet, og møteleder vil gi deg beskjed om når ordet er ditt. Før møtet begynner vil møteleder be alle deltakerne om å prøve å be om ordet. Dette for å forsikre seg om at alle har forstått hvordan dette gjøres. Vi kaller denne funksjonen for å rekke opp hånda.

Votering

Votering vil foregå som på et vanlig årsmøte. Møteleder vil be møtedeltakerne om å votere ved å rekke opp hånda. Eksempelvis kan møteleder be alle som stemmer for forslag A om å rekke opp hånda. Dersom du ønsker å stemme for forslag A rekker du opp hånda ved å trykke på «Alt» og «Y» samtidig («Cmd» og «Y» dersom du har Mac). Møteleder vil deretter registrere stemmer som ved en vanlig votering på et vanlig årsmøte.

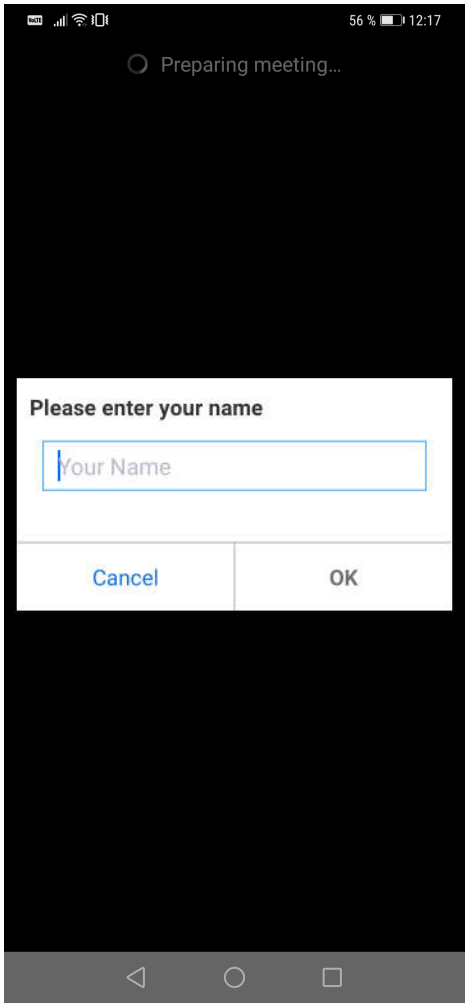
Avslutning

Når møtet er ferdig vil møteleder erklære møtet for hevet. Møteleder vil lukke møtet, noe som medfører automatisk lukking av ditt møtevindu.

Deltakelse via mobiltelefon

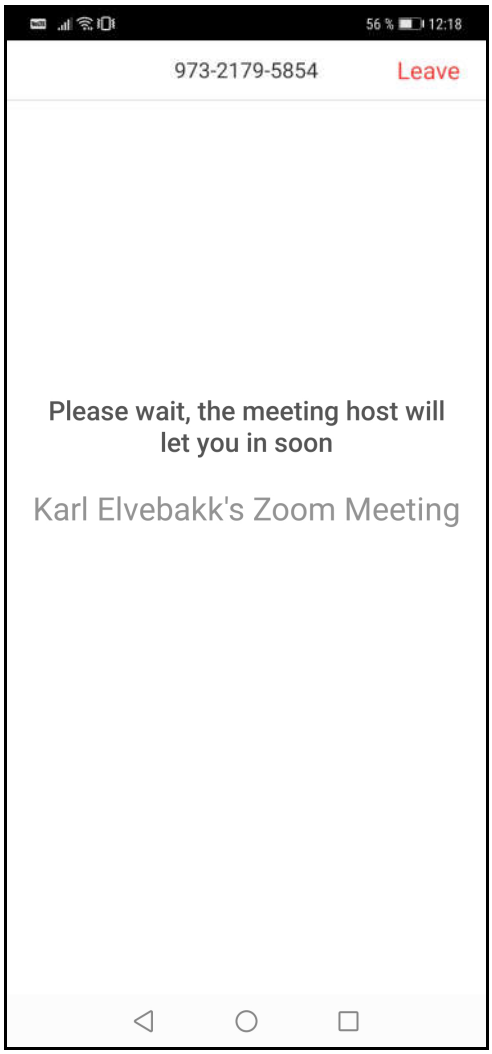
Vi gjør oppmerksom på at det i denne illustrasjonen er brukt en Android-telefon, og at det vil kunne se annerledes ut ved bruk av en IOS-telefon.

Dersom du allerede har lastet ned appen ZOOM Cloud Meetings kan du trykke på linken du har fått tilsendt av Agio Forvaltning. Følgende bilde vil dukke opp:



Skriv inn **ditt fulle navn** og trykk på «OK». Det er viktig at du skriver ditt **virkelige navn**. Agio Forvaltning sitter på en liste med navn tilknyttet ditt boligselskap, og tillater kun navn fra denne listen som deltakere på møtet. Som et eksempel har vi benyttet navnet «Test».

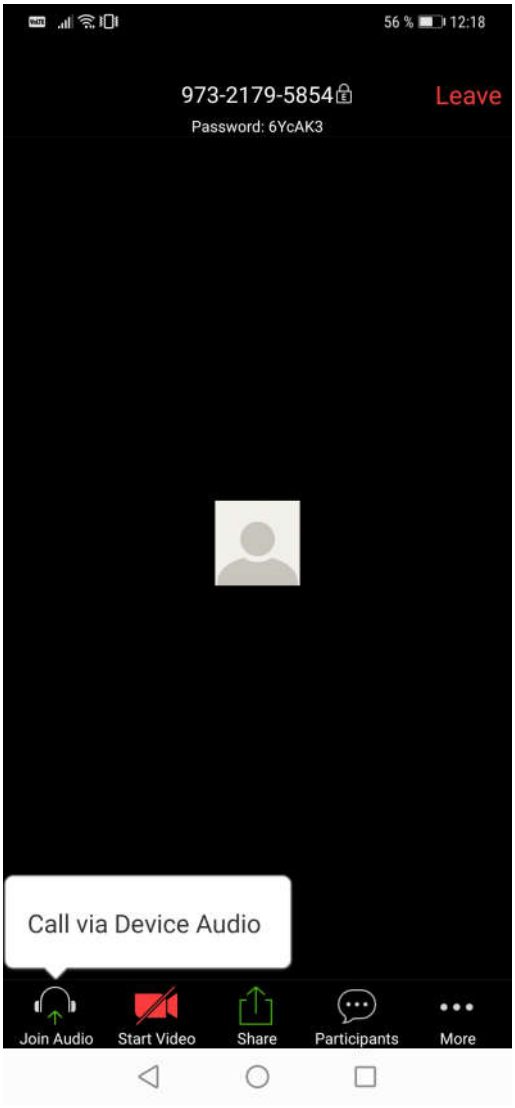
Når du har trykket «OK» vil følgende skjermbilde dukke opp:



Møtelederen, i dette tilfellet vår forvaltningskonsulent Karl Elvebakk, vil nå kontrollere navnet ditt og deretter slippe deg inn i møtet. Dette kan ta noen minutter.

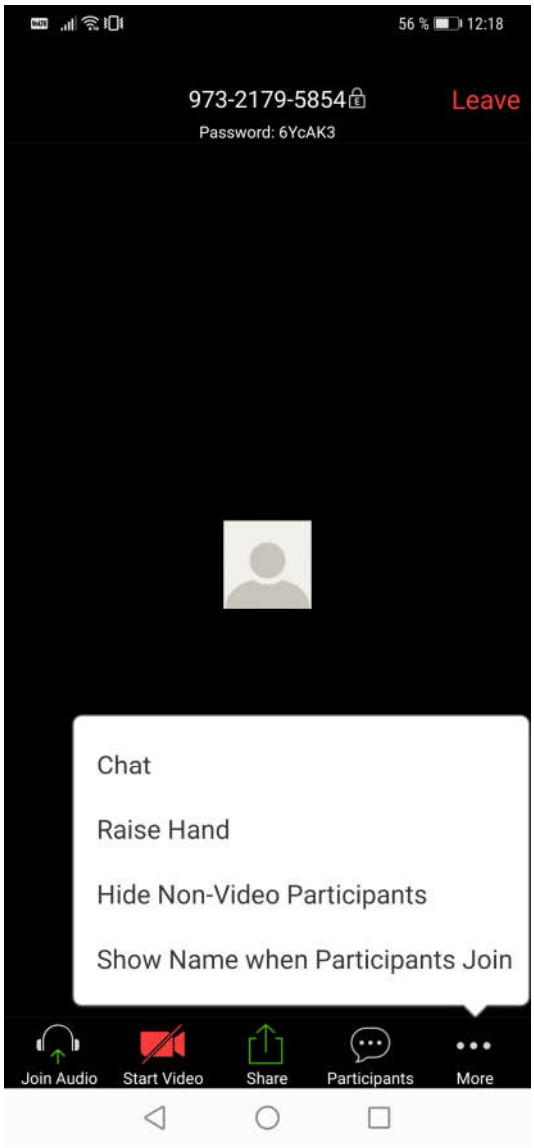
Møterommet

Når møtelederen ha sluppet deg inn i møtet vil du se selve møterommet. Møterommet ser slik ut:



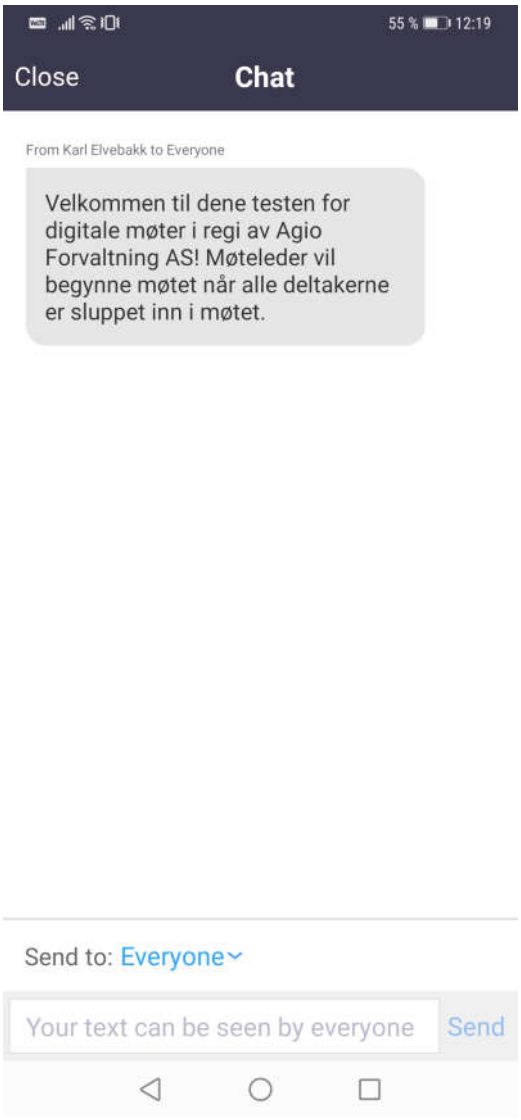
I dette tilfellet har vi bare to møtedeltakere, møteleder Karl Elvebakk og møtedeltaker Test, men dersom flere deltakere er inne i møtet vil du kunne se disse også.

Ved å trykke på More vil du få opp flere alternativer. Dette ser slik ut:



Chat

Ved å trykke på «Chat» får du opp funksjonen for å diskutere skriftlig under møtet. Her vil det også ligge en skriftlig melding fra møteleder med litt informasjon om møtet, slik som illustrert under:



Når alle er inne i møtet vil møteleder ta deltakerne gjennom hvordan fremlegg av saker, kommentarer og innlegg vil foregå.

Be om ordet

Ingen andre vil høre hva du sier før møteleder har gitt deg ordet. For å be om ordet må du trykke på 

og deretter på «Raise Hand». Dette gir møteleder et signal om at du ønsker ordet, og møteleder vil gi deg beskjed om når ordet er ditt. Du vil også få opp følgende symbol  nederst på skjermen for å indikere at du har bedt om ordet:

Før møtet begynner vil møteleder be alle deltakerne om å prøve å be om ordet. Dette for å forsikre seg om at alle har forstått hvordan dette gjøres. Vi kaller denne funksjonen for å rekke opp hånda.

Votering

Votering vil foregå som på et vanlig årsmøte. Møteleder vil be møtedeltakerne om å votere ved å rekke opp hånda. Eksempelvis kan møteleder be alle som stemmer for forslag A om å rekke opp hånda. Dersom du ønsker å stemme for forslag A rekker du opp hånda ved å trykke på 

og deretter på «Raise Hand». Møteleder vil deretter registrere stemmer som ved en vanlig votering på et vanlig årsmøte.

Avslutning

Når møtet er ferdig vil møteleder erklære møtet for hevet. Møteleder vil lukke møtet, noe som medfører automatisk lukking av ditt møtevindu.

Nabolagsprofil

Wessels gate 12 - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Edvard Munch videregående skole	3 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

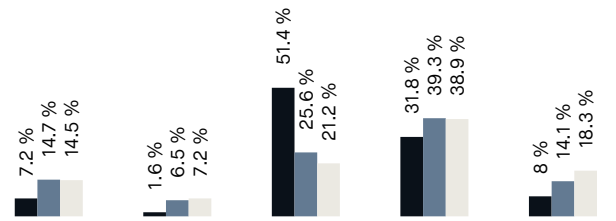
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Frøbemanning	2 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Pilestredet Park Post i butikk	1 min 0.1 km
Kiwi St. Olavsplass	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Buss
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

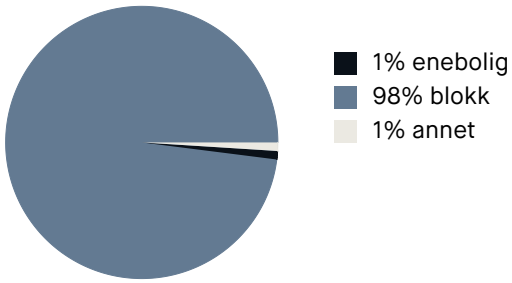
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Oslo katedralskole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Stadion Sunniva Ballspill	5 min 0.4 km
Treningshuset	5 min
SiO Athletica Centrum	5 min

Boligmasse



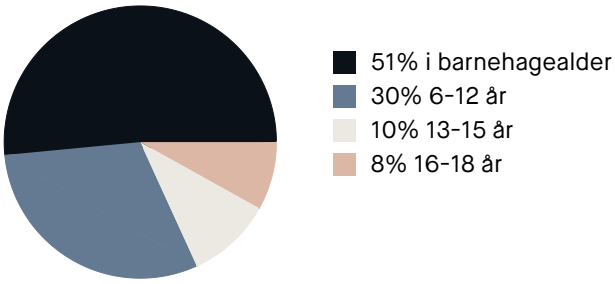
«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

Sitat fra en lokalkjent

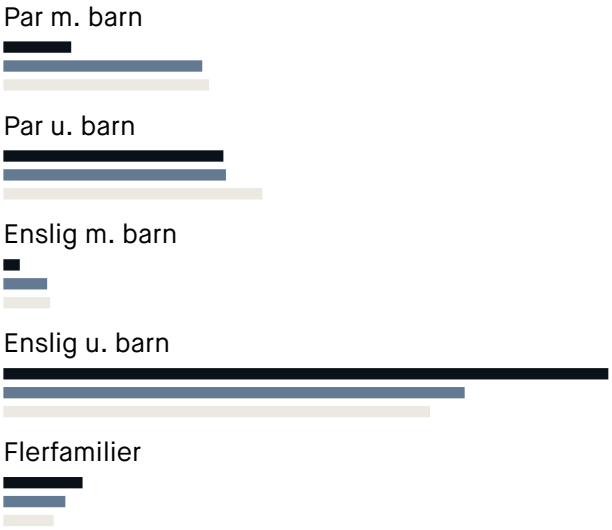
Varer/Tjenester

Paleet Karl Johan	10 min
Balder Apotek	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

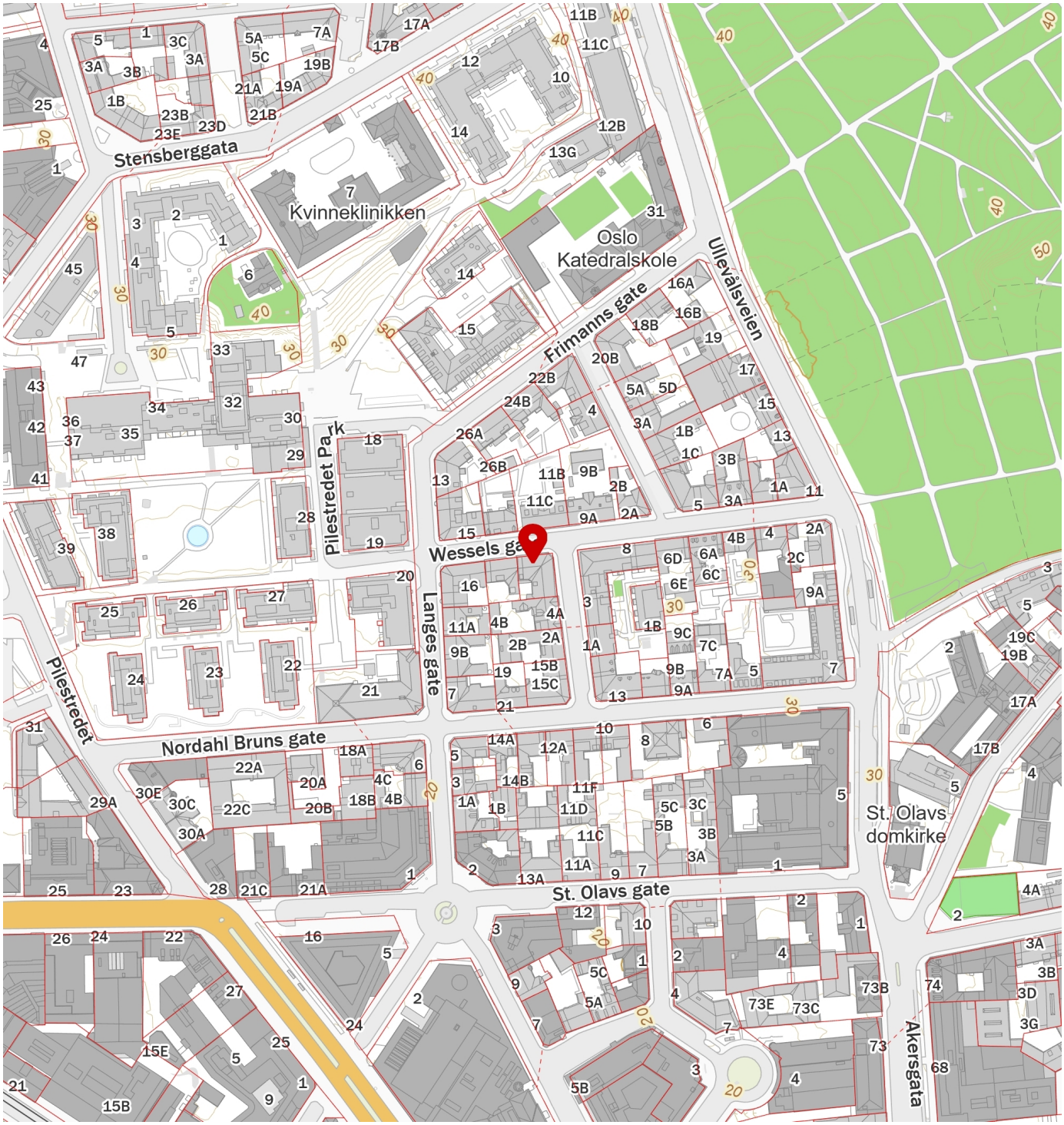


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

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 2025

Nabolagsprofil

Wessels gate 12 - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	11 min 0.9 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Edvard Munch videregående skole	3 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

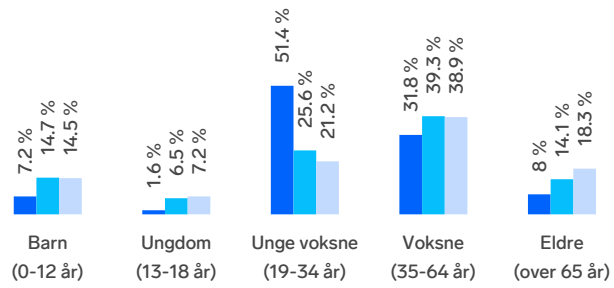
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Frøbemanning	2 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Pilestredet Park Post i butikk	1 min 0.1 km
Kiwi St. Olavsplass	3 min

FINN

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 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Buss
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

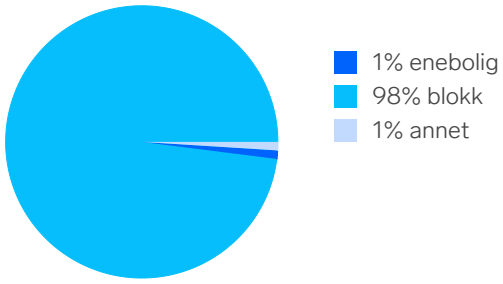
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Oslo katedralskole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Stadion Sunniva Ballspill	5 min 0.4 km
Treningshuset	5 min
SiO Athletica Centrum	5 min

Boligmasse



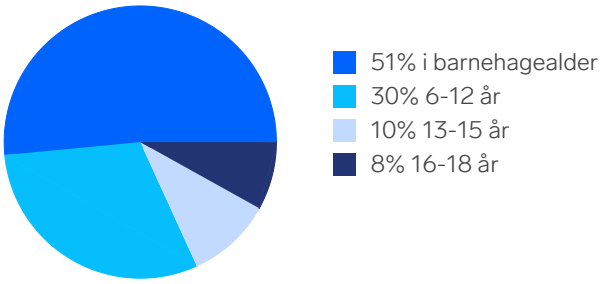
«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

Sitat fra en lokalkjent

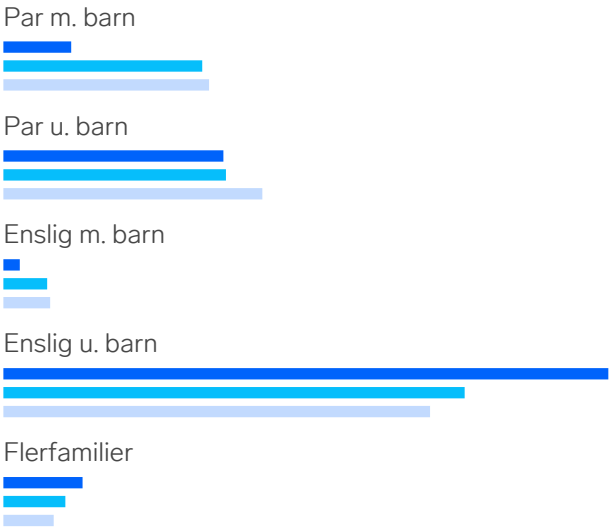
Varer/Tjenester

Paleet Karl Johan	10 min
Balder Apotek	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



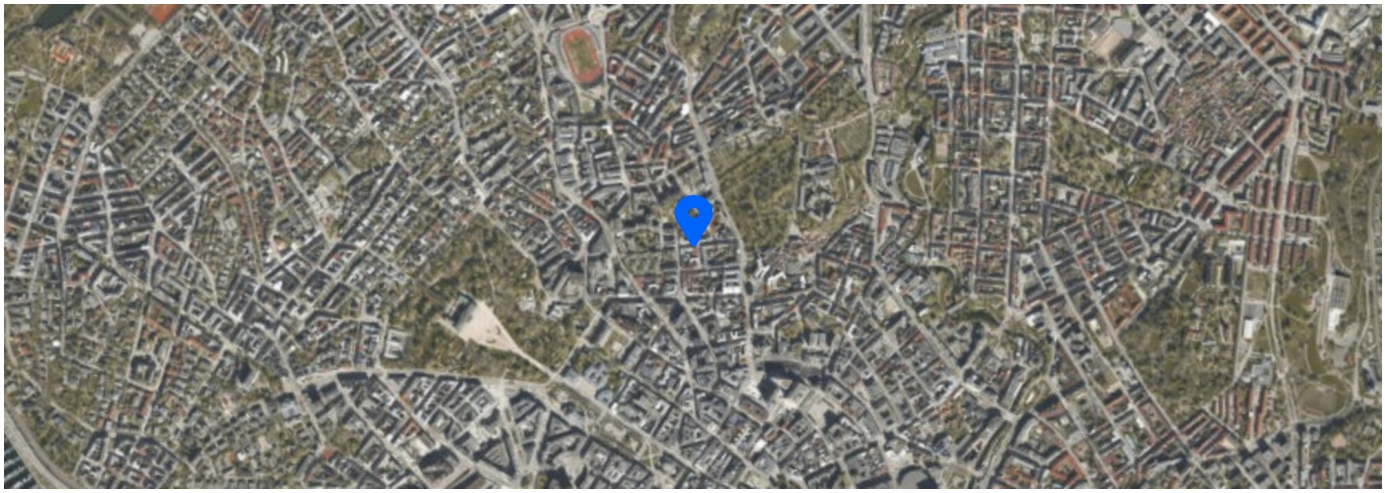
Familiesammensetning

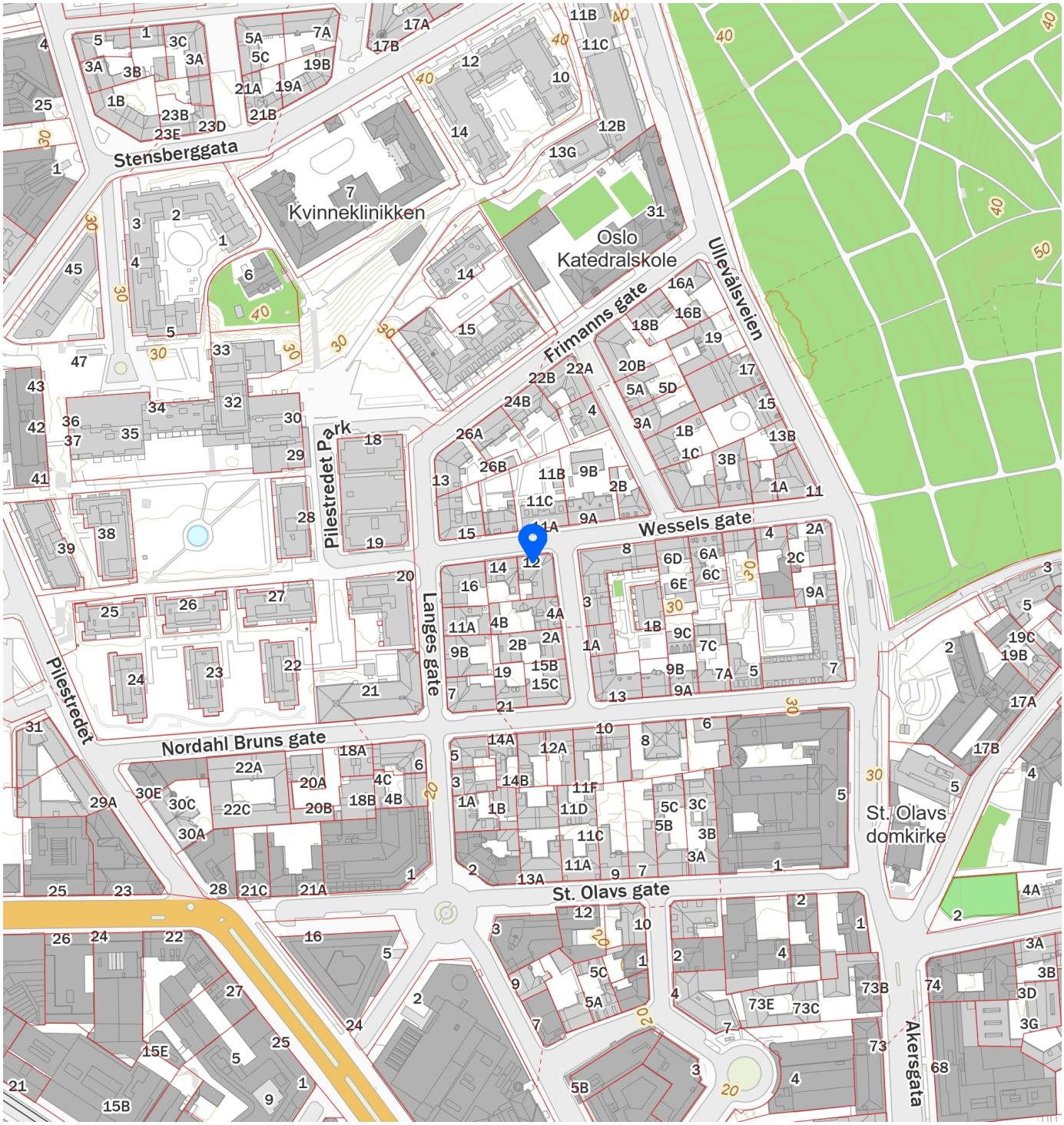


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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 2025



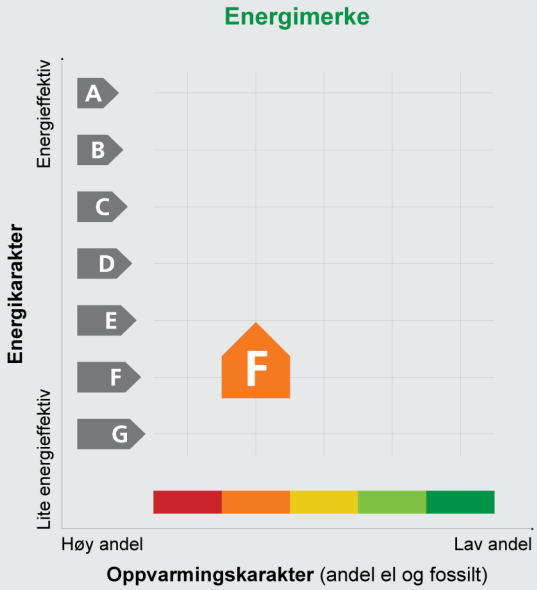


FINN

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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Wessels gt 12
Postnr	0165
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	H0401
Gnr.	208
Bnr.	814
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2020-1139542
Dato	02.06.2020



Innmeldt av	Ole Bernhard Eide

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1874	
Bygningsmateriale:	Mur/tegl	
BRA:	94	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wessels gt 12
Postnr/Sted: 0165 Oslo
Leilighetsnummer: H0401
Bolignr: H0401
Dato: 02.06.2020 14:26:09
Energimerkenummer: A2020-1139542
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ole Bernhard Eide

Gnr: 208
Bnr: 814
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250051
Addresse	Wessels gate 12		
Postnr.	0165	Sted	OSLO
Selgers navn	MARI-ANN HØGHEIM TORGERSEN		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad i 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Nytt bad, utført av Max rør og Varme As. Membran/sluk utført av A-membran. Det foreligger garantibevis fra A-membran på at "Våtrommet iWessels gate 12 i Oslo er lagt etter Byggebransjens Våtromsnorm (Rehabilitering)"

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med nytt bad i 2019 ble det lagt ny membran og ny sluk. Se vedlagt dokumentasjon.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med nytt bad i 2019 ble det lagt ny membran og ny sluk. Se vedlagt dokumentasjon.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med nytt bad i 2019 ble det også lagt varmekabler i gulv. Arbeid med nytt el-punkter og nytt sikringsskap er utført av AB-elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

I forbindelse med nytt bad i 2019 ble det også lagt varmekabler i gulv. Usikker på hvilket firma som har utført dette. Arbeid med nytt el-punkter og nytt sikringsskap er utført av AB-elektro.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifm med flytting av bad og kjøkken i 2019 antar jeg at det også ble lagt nye rør. Sist eier opplyser at arbeidet er utført av MAX RØR OG VARMEAS. Arbeid på sluk på bad er utført av A Membran As (Her foreligger det dokumentasjon).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er utført av MAX RØR OG VARMEAS. Arbeid på sluk på bad er utført av A Membran As (Her foreligger det dokumentasjon). Se tidligere opplastet dokumentasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2019-2020: Nytt sikringsskap og nye sikringer; Nytt elektrisk til kjøkken og bad. Det foreligger samsvarserklæring fra AB Elektro

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra AB Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leiligheten ble i 2019 delt i to. Det foreligger ferdigattest fra Oslo Kommune på dette.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rotter i kjeller i 2024. Styret håndtert rotteproblematikk i kjeller sammen med Rentokil, inkludert tetting av hull og desinfisering. Det har ikkevært et problem siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det ble lagt nytt gulv i spisestue, stue, kjøkken i 2024. Arbeid utført av Oppussingseksperten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 05.01.2026

Signert av *MARI-ANN HØGHEIM TORGERSEN*

Initialer selger:
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



129 - BRL Wessels gate 12
Budsjett
2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Sara Åsly

Dokumentet er elektronisk signert

129 - BRL Wessels gate 12
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	604 000	580 000
Kapitalinntekter	159 000	150 000
Andre inntekter	-	4 000
Sum driftsinntekter	**763 000**	**734 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	50 000	50 000
Personalkostnader	7 000	7 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	4 000	15 000
Kabel-TV/Internett	-	-
Renhold	18 000	35 000
Energi og brensel	66 000	99 000
Andre driftskostnader	34 000	18 000
Revisjonshonorar	8 000	-
Forretningsførerhonorar	33 000	31 000
Konsulenthonorar	5 000	5 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	128 000	104 000
Kommunale avgifter	200 000	154 000
Kontingenter	-	6 000
Sum driftskostnader	**553 000**	**524 000**
Driftsresultat	210 000	210 000
Finansinntekter / kostander		
Finansinntekter	12 000	11 000
Finanskostnader	100 000	88 000
Resultat finansposter	-88 000	-77 000
Årsresultat	**122 000**	**133 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	122 000	133 000
Avskrivninger	-	
Tilgang anleggsmidler	-	
Opptak lån	-	
Nedbetaling lån	-58 000	-63 000
Endring i disponible midler	**64 000**	**70 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	159 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	-	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**293 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Dokumentet er elektronisk signert

Inntekter

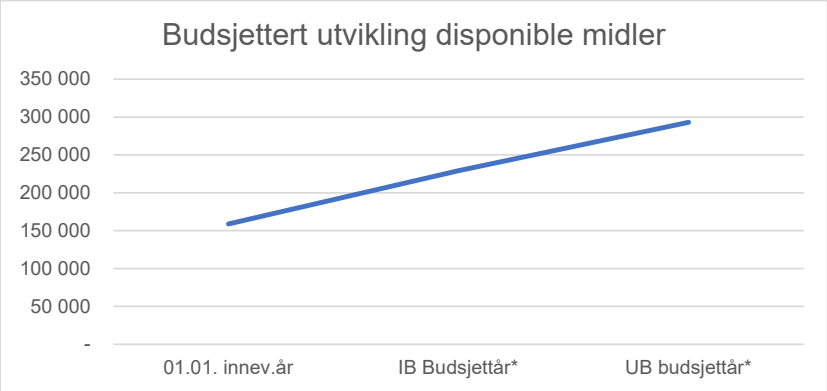
Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
BTA	**Andel**	**Dagens andel**	**Budsjett**
105	1	3 753	3 940
57	2	1 900	1 995
67	3	2 267	2 380
64	4	2 062	2 165
96	5	3 406	3 577
93	6	3 270	3 433
70	7	2 402	2 522
97	8	3 425	3 596
96	9	3 422	3 593
97	10	4 081	4 285
60	11	2 017	2 118
67	12	2 286	2 401
70	13	2 443	2 565
104	14	3 803	3 993
Sum andel felleskostnader		**40 536**	**42 563**
Endring felleskostnader			5,0 %

Konto	**Type**	**Antall**	**Nåværende fakturering**		**Nytt budsjett/mnd**		**Budsjettår**
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel FK		40 536	486 434	42 563		**510 756** *
3131	Strøm	12	650	93 600	696	650	**93 600**
			Sum	**580 034**			**604 356**

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	**Type**	**Budsjettår**	**Innev. År**
3150	Annen inntekt		4 200
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	58 139	62 511
3107	Kapitalinntekter renter	100 477	87 637
	Sum kapitalinntekter	158 616	150 148



Dokumentet er elektronisk signert

Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**50 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	7 050
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**7 050**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**57 050**

Fordeling kostnader



Dokumentet er elektronisk signert

Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	
6620	Vedlikeholdsplan	
	Sum	**0**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0		**0**
6310	Leie container/søppelkjøring	3 759		0	2 635		**3 759**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	159 498		134 423	111 798		**159 498**
6321	Vannavlesning	0		0	0		**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0		**0**
6340	Elektrisk energi	66 334		99 111	46 496		**66 334**
6341	Propan	0		0	0		**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0		**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0		**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0		**0**
6350	Gass	0		0	0		**0**
6360	Renhold	17 655		35 000	12 375		**17 655**
6361	Renhold inneareal	0		0	0		**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0		**0**
6410	Leie inventar	0		0	0		**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0		**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0		**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0		**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0		**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0		**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	571		0	400		**571**
6450	Inventar	0		0	0		**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0		**0**
6551	Datautstyr	0		0	0		**0**
6560	Rekvisita	0		0	0		**0**
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0		**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	0	0		**0**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0		**0**
6602	VVS	0		0	0		**0**
6603	Elektro	0		0	0		**0**
6604	Utvendig anlegg	0		0	0		**0**
6605	Heiskostnader	0		0	0		**0**
6607	Driftsmaterialer	0		0	0		**0**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0		**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0		12 000	0		**0**
6610	Leie vaktmester	4 173		929	2 925		**4 173**
6611	Malingsarbeid	0		2 517	0		**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0		**0**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0		**0**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0		**0**
6617	Skadedyrskontroll	13 239		6 316	9 280		**13 239**
6618	HMS og internkontroll	4 334		3 377	4 050		**4 334**
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0		**0**
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0		**0**
6622	Elbil-lading	0		0	0		**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0		**0**
6641	Kostnader dugnad	0		0	0		**0**
6642	Kontingenter	0		0	0		**0**
6643	Kurs	0		0	0		**0**
6700	Honorar revisjon	8 229		0	5 768		**8 229**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0		**0**
6704	Beboerportal	5 243	2 100	1 680	3 675		**2 100**
6705	Honorar forretningsførsel	32 746		30 805	22 953		**32 746**
6706	Honorar konsulent	5 350		5 360	5 000		**5 350**
6720	Juridisk bistand	0		0	0		**0**
6780	Snøbrøyting	0		0	0		**0**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0		**0**
6785	Vedlikehold uteareal	0		0	0		**0**
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0		**0**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0		**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0		**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0		**0**
6906	Kabel-TV/Internett	0		0	0		**0**
6910	Webside - drift	0		0	0		**0**
6940	Porto	919		919	462		**919**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0		**0**
7400	Medlemskap Huseierne	0		6 091	0		**0**
7500	Forsikringspremie	118 206		104 107	78 455		**118 206**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0		**0**
7501	Egenandel forsikring	10 000		0	10 000		**10 000**
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0		**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0		**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	40 303		19 745	28 250		**40 303**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0		**0**
7770	Bankgebyrer	4 460		3 551	3 126		**4 460**
7780	Velferd	778		588	545		**778**
7790	Andre driftskostnader	4 102		1 892	2 875		**4 102**
	Sum	**499 898**	**2 100**	**468 411**	**351 068**		**496 755**

Dokumentet er elektronisk signert

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	159 000	229 000	293 000
Egenkapital	-6 166 589	-6 033 589	-5 911 589

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	190 686	Kortsiktig gjeld	137 199
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	2 071 979
1500	Kortsiktige fordringer	105 868	Sum gjeld	2 209 178
	Sum omløpsmidler	**296 554**	**Sum egenkapital og gjeld**	**-3 957 410**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	300
8071	Utbytte Gjensidige	11 821
Sum finansinntekter		**12 121**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
11 126 426	DNB	1 729 368	5,50 %	94 407	53 860
1 066 369	DNB	106 707	5,50 %	6 070	4 279
	Sum rentekostnader i budsjettår		**100 477**	*	
	Finanskostnad i budsjettår		**100 477**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**58 139**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		-	-	

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1212.72.01089
Opprinnelig lån	11 126 426
Restlån per. 01.01.	1 729 368
Rente	5,0 %
Avdrag budsjettår	53 860
Rente budsjettår	85 760
Sum kapitalkostnad	139 620
Rente ved justering	94 407

Oversikt fellesgjeld per enhet

Andel	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	-	-	-	-	-	-
2	696 940	0,371	641 595	1 665	2 919	4 584
3	893 560	0,476	822 932	2 136	3 744	5 879
4		-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-
7	212 286	0,113	195 507	507	889	1 397
8	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-
10	65 748	0,035	60 551	157	275	433
11	4 374	0,002	4 028	10	18	29
12	4 884	0,003	4 498	12	20	32
13	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-
Sum	**1 877 792,00**	**1,000**	**1 729 111**	**53 852**	**94 393**	**148 245**

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1212.72.01097
Opprinnelig lån	1 066 369
Restlån per. 01.01.	106 707
Rente	5,0 %
Avdrag budsjettår	4 279
Rente budsjettår	5 537
Sum kapitalkostnad	9 816
Rente ved justering	6 070

Oversikt fellesgjeld per andel

Andel	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-
3	95 577	0,8049	85 883	287	407	694
4	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-
7	22 706	0,1912	20 403	68	97	165
8	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-
11	468	0,0039	421	1	2	3
12	-	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-
Sum	**118 751**	**1,0000**	**106 707**	**4 279**	**6 070**	**10 350**

Dokumentet er elektronisk signert

129 - Budsjett ...

Name	Date
Åsly, Sara Hegdahl	**2023-12-08**

Identification

bankID Åsly, Sara Hegdahl

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ÅRSREGNSKAP 2023

129 - Borettslaget Wessels Gate 12

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	882 678	726 060	734 382	762 972
Sum innkrevde felleskostnader		**882 678**	**726 060**	**734 382**	**762 972**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Personalkostnader	2	7 050	7 050	7 050	7 050
Vedlikehold og reparasjoner	3	3 900	7 867	15 446	4 173
Renhold		16 500	50 350	35 000	17 655
Energi og brensel	4	68 766	87 532	99 110	66 334
Andre driftskostnader	5	27 665	21 845	18 322	34 261
Revisjonshonorar		5 768	9 296	0	8 229
Forretningsførerhonorar		30 604	28 736	30 805	32 746
Konsulenthonorar		5 000	8 250	5 360	5 350
Forsikring		114 606	85 818	104 106	128 206
Kommunale avgifter	6	186 850	143 920	154 168	199 802
Kontingenter		0	0	6 090	0
Sum driftskostnader		**516 708**	**500 663**	**525 457**	**553 805**
DRIFTSRESULTAT		**365 970**	**225 397**	**208 925**	**209 167**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	12 132	8 721	10 111	11 521
Finanskostnader	8	89 560	55 741	87 637	100 477
Netto finansposter		**-77 428**	**-47 020**	**-77 527**	**-88 957**
ÅRSRESULTAT		**288 542**	**178 377**	**131 398**	**120 210**
Overføringer					
Til annen egenkapital		288 542	178 377	0	0
SUM OVERFØRINGER		**288 542**	**178 377**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	589 742	589 742
Sum varige driftsmidler		589 742	589 742
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**589 742**	**589 742**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 047	0
Andre kortsiktige fordringer	10	112 723	105 869
Sum fordringer		114 770	105 869
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	262 164	190 686
Sum omløpsmidler		**376 934**	**296 554**
SUM EIENDELER		**966 676**	**886 296**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		70 000	70 000
Annen egenkapital	12,13	-5 948 047	-6 236 589
Sum egenkapital		**-5 878 047**	**-6 166 589**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 015 677	2 071 979
Øvrig langsiktig gjeld	15	4 699 621	4 843 707
Sum langsiktig gjeld		**6 715 298**	**6 915 685**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 348	113 307
Annen kortsiktig gjeld		12 077	23 893
Sum kortsiktig gjeld		**129 425**	**137 200**
Sum gjeld		**6 844 723**	**7 052 885**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**966 676**	**886 296**

Dokumentet er elektronisk signert

TROMSØ, 31.12.2023
129 - Borettslaget Wessels Gate 12

Sara Hegdahl Åsly Styrets leder	Thea Conradi Riberg Styremedlem	Trond Liane Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	486 432
Andre inntekter	10 000
Felles strøm	93 600
IN Inntektsføring	144 086
Kapitalinntekter avdrag	60 168
Kapitalinntekter renter	88 392
Sum Innkrevde felleskostnader	**882 678**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	50 000
Styrehonorar	**50 000**
Arbeidsgiveravgift	7 050
Personalkostnader	**7 050**
Sum Personalkostnader	**57 050**

Note 3 Vedlikehold

	2023
Leie vaktmester	3 900
Sum Vedlikehold	**3 900**

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	68 766
Sum Energi og brensel	**68 766**

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	721
Bankgebyrer	4 027
Beboerportal	4 200
HMS og internkontroll	5 400
Leie container/søppelkjøring	2 635
Porto	463
Skadedyrskontroll	9 280
Velferd	545
Verktøy, utstyr m.m.	400
Øreavrunding	-5
Sum Andre driftskostnader	**27 665**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 Kommunale avgifter

	2023
Eiendoms- og festeavgift	37 666
Renovasjon, vann, avløp o.l.	149 184
Sum Kommunale avgifter	**186 850**

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	2 587
Utbytte Gjensidige Forsikring	9 545
Sum Finansinntekter	**12 132**

Note 8 Finanskostnader

	2023
Purregebyr/renter leverandører	500
Renter lån 1212.72.01089	83 613
Renter lån 1212.72.01097	5 447
Sum Finanskostnader	**89 560**

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Bygninger	589 742
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**589 742**

Anskaffelsesår 1997. Gnr. 208/Bnr. 814

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 382 kvm. Og utgjør kr. 106 154 av byggets verdi.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leiligheter i løpet av de siste årene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	112 723
Sum Andre kortsiktige fordringer	**112 723**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.49.92594	262 164
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**262 164**

Note 12 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	70 000	-6 236 589	-6 166 589
Årets resultat	0	288 542	288 542
Egenkapital 31.12.	**70 000**	**-5 948 047**	**-5 878 047**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**159 354**	**216 862**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	288 542	178 377
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-56 302	-66 275
Inntektsføring IN	-144 086	-169 609
Årets endring i disponible midler	**88 154**	**-57 507**
Disponible midler 31.12	**247 509**	**159 354**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	376 934	296 554
Kortsiktig gjeld	129 425	137 200
Disponible midler	**247 509**	**159 354**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Kreditor	DnB	DnB
Lånenummer	**1212.72.01097**	**1212.72.01089**
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2011	2011
Rentesats	5,0%	5,0%
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp	1 066 369	11 126 426
Lånesaldo 01.01	110 560	1 781 819
Avdrag i perioden	4 134	52 168
Lånesaldo 31.12	**106 725**	**1 729 652**

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), jf note 14
Dette betyr at andelseierens fremtidige forpliktelser til å dekke renter og avdrag knyttet til lånet er helt eller delvis innbetalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Anleggets bokførte gjeld er kr. 1 836 377,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 589 742,-.

Fordeling lån 1212.72.01097 pr. 31.12

Andel	Saldo pr 31.12
3	85 899
7	20 407
11	420

Fordeling lån 1212.72.01089 pr. 31.12.

Andel	Saldo pr 31.12
2	641 956
3	823 064
7	195 538
10	60 566
11	4 029
12	4 499

Note 15 Borettsinnskudd

	2023
Borettsinnskudd	179 300
Sum Borettsinnskudd	**179 300**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Wessels gate 12 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Dokumentet er elektronisk signert

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Sara Hegdahl Åsly
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

129 - Årsregnsk...

Name	Date
Åsly, Sara Hegdahl	2024-02-16

Identification

bankID Åsly, Sara Hegdahl

Name	Date
Riberg, Thea Conradi	2024-02-15

Identification

bankID Riberg, Thea Conradi

Name	Date
Liane, Trond	2024-02-16

Identification

bankID Liane, Trond

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 31.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508751
198362

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 814

Vi viser til bestilling av 20250331 for WESSELS GATE 12.

GNR. 208 BNR. 814

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.12.1873.

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

382 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

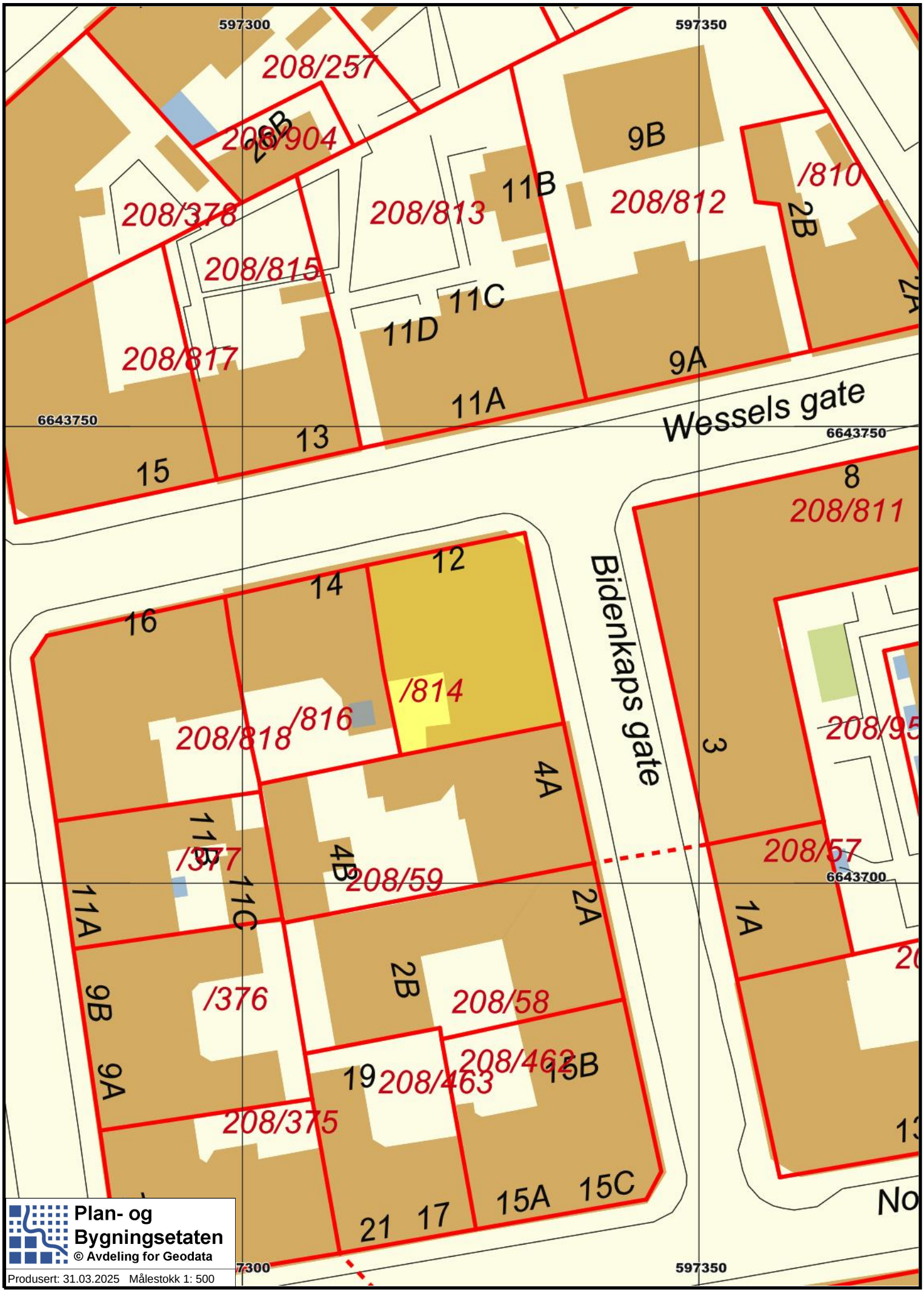
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 31.03.2025 Målestokk 1: 500

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels Gate 12

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Wessels Gate 12 som viser et overskudd på kr 236 345. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsensansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslagets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.04.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 14. april 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

15.04.2026 12:47:16

Signaturmetode

BankID (NO)

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

129 - Borettslaget Wessels gate 12

Org.nr. 912447219

14.04.2026

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2026 for	**129 - Borettslaget Wessels gate 12**
Organisasjonsnummer:	912447219
Dato:	22.04.2026
Tid:	18:00
Sted:	Digitalt via Zoom

Lenke: https://zoom.us/j/99067611009?pwd=PSzuk6VDq3tHF1umHdcaDRhIIXUTRs.1

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært generalforsamling 2026 til ordinært generalforsamling 2027.

5. **Valg av styreleder**

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Thea Conradi Riberg

Styreleder er på valg, og det kan velges ny styreleder.

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2026 i 129 - Borettslaget Wessels gate 12.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

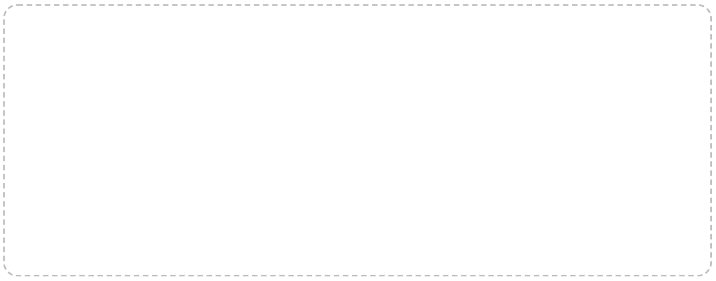
Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

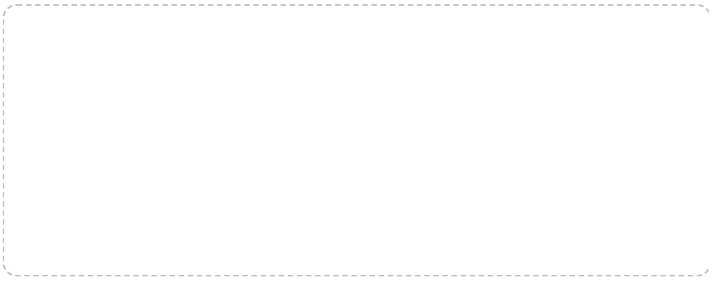
- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2025 og revisors beretning

129 - Årsregnskap 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

ÅRSREGNSKAP

BRL WESSELS GATE 12

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 912 447 219

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	986 398	910 710	835 957	878 403
Sum driftsinntekter		**986 398**	**910 710**	**835 957**	**878 403**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	50 000	50 000	52 500	50 000
Personalkostnader	2	7 050	7 050	7 402	7 050
Vedlikehold	3	114 194	94 543	85 016	112 000
Renhold		17 950	14 400	15 855	18 000
Energi og brensel		52 428	60 995	59 219	45 000
Andre driftskostnader	4	15 249	57 119	42 630	14 300
Revisjonshonorar		6 362	6 058	6 361	6 600
Forretningsførerhonorar		35 612	34 276	26 992	37 000
Konsulenthonorar		27 695	17 125	9 975	10 000
Forsikring		131 972	112 723	118 359	138 000
Kommunale avgifter	5	212 469	200 201	280 281	227 166
Sum driftskostnader		**670 981**	**654 490**	**704 590**	**665 116**
DRIFTSRESULTAT		**315 417**	**256 220**	**131 367**	**213 287**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	6	15 097	15 799	16 821	15 970
Finanskostnader	7	94 169	99 106	96 415	86 319
Netto finansposter		**-79 072**	**-83 307**	**-79 594**	**-70 349**
ÅRSRESULTAT		**236 345**	**172 913**	**51 773**	**142 938**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		236 345	172 913		
Sum overføringer		**236 345**	**172 913**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	589 742	589 742
Sum varige driftsmidler		**589 742**	**589 742**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**589 742**	**589 742**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer	9	141 127	131 972
Sum fordringer		**141 127**	**131 972**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	263 835	239 099
Sum omløpsmidler		**404 962**	**371 071**
SUM EIENDELER		**994 704**	**960 813**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		70 000	70 000
Annen egenkapital	11, 12	-5 538 787	-5 775 132
Sum egenkapital		**-5 468 787**	**-5 705 132**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 722 139	1 780 924
Borettsinnskudd	14	179 300	179 300
Øvrig langsiktig gjeld		4 407 264	4 557 706
Sum langsiktig gjeld		**6 308 703**	**6 517 930**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 643	135 847
Annen kortsiktig gjeld	15	15 145	12 167
Sum kortsiktig gjeld		**154 788**	**148 014**
Sum gjeld		**6 463 491**	**6 665 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**994 704**	**960 813**

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Thea Riberg
Styreleder

Trond Liane
Styremedlem

Terje Amundsen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	587 364	-
Andel felleskostnader sameie	-	510 756
Kapitalinntekter avdrag	58 572	58 140
Kapitalinntekter renter	96 420	100 464
IN Inntektsføring	150 442	141 914
Felles strøm	93 600	93 600
Andre inntekter	-	5 836
Sum	**986 398**	**910 710**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 428	42 208
VVS	81 915	-
Elektro	9 955	23 078
Driftsmaterialer	8 032	-
Brannanlegg	1 497	-
Leie vaktmester	2 181	6 481
Annet vedlikehold	481	-
Kostnader dugnad	1 705	2 151
Vedlikehold uteareal	-	20 625
Sum	**114 194**	**94 543**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	-	9 660
Skadedyrskontroll	7 422	30 610
HMS og internkontroll	2 403	5 225
Øreavrunding	-12	-3
Bankgebyrer	2 968	4 105
Andre kostnader	2 468	7 522
Sum	**15 249**	**57 119**

Note 5: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	192 759	176 856
Eiendoms- og festeavgift	9 855	23 345
Eiendomsskatt	9 855	-
Sum	**212 469**	**200 201**

Note 6: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	2 741	4 358
Utbytte Gjensidige Forsikring	12 356	11 441
Sum	**15 097**	**15 799**

Note 7: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån 1212.72.01089	88 517	93 119
Renter lån 1212.72.01097	5 652	5 987
Sum	**94 169**	**99 106**

Note 8: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	**589 742**	**589 742**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Anskaffelsesår 1997. Gnr. 208/Bnr. 814. Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 382 kvm. Og utgjør kr. 106 154 av byggets verdi.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leiligheter i løpet av de siste årene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 9: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	139 643	-
Periodiserte kostnader	1 484	131 972
Sum	**141 127**	**131 972**

Note 10: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	243 085	218 349
Skattetrekkskonto	20 750	20 750
Sum	**263 835**	**239 099**

Note 11: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-5 705 132
Tilført fra årsresultat	236 345
Egenkapital pr 31.12.2025	**-5 468 787**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 12: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	223 056
Endring egenkapital	236 345
Avdrag på lån	-58 785
Fratrekk IN-inntektsføring	-150 442
Disponible midler pr 31.12.2025	**250 174**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	404 962	371 071
Kortsiktig gjeld	-154 788	-148 014
Sum disponible midler	**250 174**	**223 056**

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner

Sum lån	2025
Sum lån IB 01.01.2025	1 780 924
Sum avdrag	-58 785
Sum lån UB 31.12.2025	1 722 139
Sum nedbetalt i regnskapsåret	**58 785**

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2240 - 1212.72.01089 Hovedlån - DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.05%

Gjenstående løpetid: 22 år og 11 mnd

Beregnet innfridd: 2043

Spesifikasjon 2240 - 1212.72.01089 Hovedlån - DNB	2025
IB 01.01.2025	1 678 312
Avdrag	-54 427
UB 31.12.2025	1 623 885
Nedbetalt i regnskapsåret	**54 427**

2241- 1212.72.01097 Tillegglån - DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.05%

Gjenstående løpetid: 19 år og 8 mnd

Beregnet innfridd: 2040

Spesifikasjon 2241- 1212.72.01097 Tillegglån - DNB	2025
IB 01.01.2025	102 612
Avdrag	-4 358
UB 31.12.2025	98 254
Nedbetalt i regnskapsåret	**4 358**

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
129-1-002	602 703
129-1-003	851 816
129-1-007	202 368
129-1-010	56 858
129-1-011	4 169
129-1-012	4 223
Sum fellesgjeld	**1 722 139**

Note 14: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**179 300**	**179 300**

Note 15: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd kunder	4 782	-
Påløpt rente	4 051	4 508
Annen påløpt kostnad	6 313	7 659
Sum	**15 145**	**12 167**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Wessels gate 12 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll

  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Thea Conradi Riberg
Styrets leder