

# Bidenkaps gate 3

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Bidenkaps gate 3

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Innbydende og luftig 2-R m/sentral beliggenhet - Kjøkken 2022  
- Heis - God takhøyde - Fyring/varmtvann inkl. - IN-ordning

Prisantydning	<b>4 950 000,-</b>
Omkostninger	<b>9 635,-</b>
Totalpris	<b>5 482 784,-</b>
Fellesgjeld	<b>523 149,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>6 117,-</b>
BRA-i	<b>56 kvm</b>
Soverom	<b>1</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>1940</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Bidenkaps gate 3.

Dette er en attraktiv og innbydende 2-roms med rolig og tilbaketrukket beliggenhet i enveiskjørt sidegate på St. Hanshaugen. Her bor du sentralt, men skjermet, med umiddelbar nærhet til dagligvare, kollektivtransport, kafeer, restauranter og grønne rekreasjonsområder.

2-roms med god planløsning  
Store vinduer og generøs takhøyde  
Stue og kjøkken ble malt i 2024, og soverommet i 2025

Kjøkken fra 2022

Parkett fra 2022

Walk-in-closet

A-konto fjernvarme, varmtvann, internett inkl.

IN-ordning: Ved innfrielse av fellesgjeld reduseres felleskostnadene til kr 3 249,-\*

Balansert ventilasjon

Heisadkomst

Mulighet for leie av garasjeplass\*

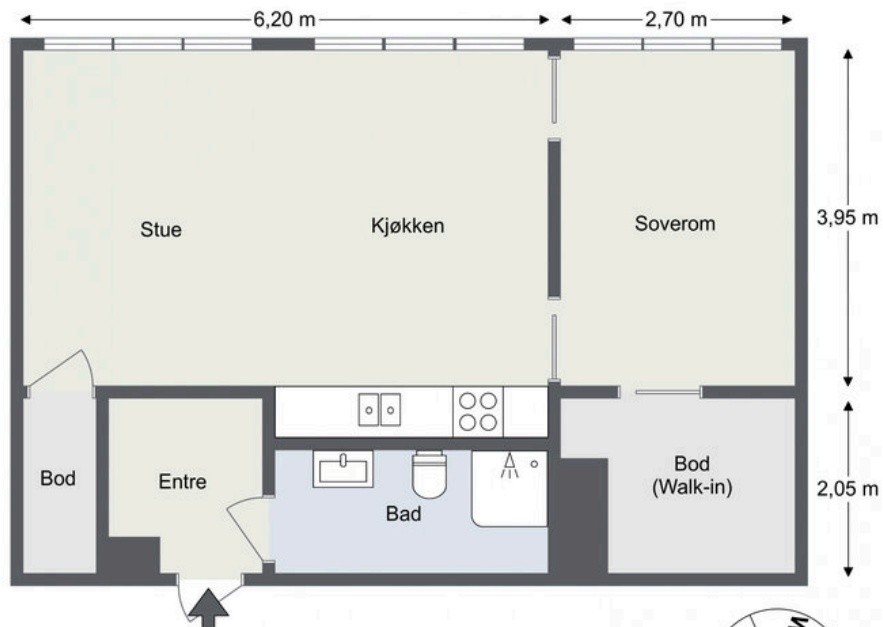
Pent gårdsrom med sittegrupper

Innendørs sykkelparkering

Bygget ble omgjort til bolig i 2007/2008



Bidenkaps gate 3



## 3.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.





























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
20-0047/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO  
Gnr 208, bnr 811 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune  
Andelsnr 311 i Wessel Studio Borettslag, org.nr.  
991700668

**Selger**  
Bodil Kvammen

**Kjøpesum og omkostninger**  
4 950 000,- (Prisantydning)  
523 149,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 473 149,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
5 482 784,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperpakke))  
5 492 284,- (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**  
1940

**Etasje**  
3

**Antall soverom**  
1

**Arealer**  
BRA-i: 56 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:  
BRA-i: 56 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom samt bod 1 og bod 2 (benyttes som walk-in).  
Total BRA: 56 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.  
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

### Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken, soverom samt bod 1 og bod 2 (benyttes som walk-in).

### ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med downlights i himlingen, noe som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

### LYS OG LUFTIG STUE:

Stuen fremstår lys og luftig med generøs takhøyde og store vindusflater som gir rikelig naturlig lysinnslipp. Planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord med stoler. Gulvet er belagt med parkett lagt i 2022, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner i 2024 – et godt utgangspunkt for å skape et personlig hjem.

#### ÅPEN KJØKKENLØSNING:

Stilrent kjøkken fra 2022 med god skap- og benkeplass. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, kjøp/frys, platetopp og oppvaskmaskin. Waterguard er installert, og kjøkkenventilator er plassert over platetoppen.

#### SOVEROM M/ADKOMST TIL WALK-IN-CLOSET:

Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Moderne fargevalg kombinert med store vindusflater gir et lyst og behagelig preg. Fra soverommet er det direkte adkomst til en praktisk walk-in-closet med downlights i himlingen og gode oppbevaringsmuligheter i form av hyller og hengeløsninger, som gir oversiktlig og effektiv organisering av klær og tilbehør.

#### BADEROM:

Moderne, flislagt badерom med downlights i himlingen og gulvvarme. Utenfor dusjsonen er det lagt gulvbelegg oppå flisene. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med vegg og dør i herdet glass, servant med underskap, speil og belysning samt opplegg for vaskemaskin.

#### OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

#### ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.  
Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Innerdører: Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.  
Ventilasjon: Balansert ventilasjon. Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.  
Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på X63Amp. Sikringsskap er montert i entré.  
Oppvarming: Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet. Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom. Elektriske varmekabler i gulv på bad. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til sameiet.

#### Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

#### Parkering

Det er eget garasjeanlegg under bygget som er organisert som et eget parkeringssameie, Wessel Parkeringssameie. Det er mulig å leie parkeringsplass etter gjeldende pris og ventelister.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år  
Motersykel og moped: 1.925 kroner for ett år  
El-bil: 1.300 kroner for ett år  
El-motersykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

#### Modernisering og påkostninger

Badet: ny lampe over speil og downlights. Selvklebende gulvfliser. Nytt servantskap og armatur.  
Gang: nye downlights.  
Kjøkken: Nytt armatur og 2 nye stikkontakter.  
Kjøkkenskap slipt ned og malt. Nye håndtak.  
Stue: malt 3 vegger og dører.  
Soverom: alle vegger malt.  
Walkin: nye downlights.  
Nye dørhåndtak til bad og bod. (Buster + Punch)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?  
- Ja, ufaglært  
Arbeid som er utført: Kun byttet servant og kran.  
Selvklebende fliser på gulv.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?  
- Ja, faglært  
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?  
- Ja  
Foreligger det en samsvarserklæring?  
- Ja  
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abildsø Elektriske
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?  
- Ja, faglært  
Var tiltaket søknadspliktig?  
- Ja  
Har arbeidet blitt godkjent?

- Ja  
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig er bygget fra 1940 Ble gjort om til leiligheter 2007.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Ja  
Beskriv: Jeg mener det har vært kontroll av ventilasjon

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

- Ja  
Beskriv: Fasaden skal utbedres. Det blir avstemning i løpet av 2026 om eventuelle omfranske balkonger og takterrasse.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

- Ja  
Beskriv: Som nevnt i punkt 25.

## Bygningssakkyndig

Tony Moe

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Dører

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin medfølger ikke salget.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Speil og kommoder i gangen.

- Gardinoppheng følger med, men ikke gardiner.

- Høy kommode med 4 store og 2 små skuffer og hyllene ved siden av i walkin.

- Romdeler og kurver soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.

Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til sameiet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 630 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 117,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 6 117,-

Herav:

Avdrag IN-lån -1 114

Fjernvarme 601

Renter IN-lån 7 727

Avdrag IN-lån 1 608  
Felleskostnader 2 449  
Renter IN-lån -5 353  
Internett 199

Felleskostnadene inkluderer akonto fjernvarme og varmtvann, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, styre- og forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Forbruk avregnes årlig og flytting hensyntas.

In-ordning: Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 249,- pr mnd.\*  
\* Felleskostnader på kr. 3 249,- ved innfrielse av fellesgjeld gjelder med nedbetaling av fellesgjeld basert på dagens betingelser på lån og fordeling av felleskostnader.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 357 401,- pr. 2024  
Sekundærbolig: Kr 5 429 604,- pr. 2024  
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnect er sameiets leverandør av bredbåndstjenester, og internett er inkludert i felleskostnadene.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Fasaden skal rehabiliteres, og det skal gjennomføres avstemming vedrørende franske balkonger og takterrasse. Dette kan medføre endringer i felleskostnadene.

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
- 2 - Medlem i Usbl

### Styregodkjenning

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjenning. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 523 149,-pr. 01.02.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987171858, Handelsbanken  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 10.02.2026: 5.5% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 395.1  
Saldo per 10.02.2026: 25 937 277  
Andel av saldo: 523 149  
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.12.2058 )  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 200 000  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 179 643  
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to taker før nedbetaling.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet ervedbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 137 677,- pr. 31.12.2025

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 517 688. I 2025 ble det budsjettet med et negativt årsresultat på -76 372.

## Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

## Dyrehold

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

## Borettslagets forsikring

Protector Forsikring Asa  
Polisenr. 1441722

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 819 kvm (Eiertomt)  
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

## Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

# Områdebeskrivelse

## Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på nedre St. Hanshaugen, rett ved Pilestredet Park. Nærområdet, Meyerløkka, byr på en sjelden kombinasjon av sentralitet og ro. Her bor du med alt du trenger i umiddelbar nærhet, kun ca. 5 minutters gange fra Karl Johans gate og med kort vei til sentrumstilbud innen shopping, servering, kultur og øvrige servicetjenester.

Området ligger ideelt plassert mellom St. Hanshaugen, Grünerløkka og Vulkan, og gir enkel tilgang til noen av byens mest populære bydeler. Samtidig oppleves beliggenheten som rolig og relativt skjermet. Tur- og sykkelmuligheter langs Akerselva starter like utenfor døren, og marka med omfattende turterreng er lett tilgjengelig.

For den mat- og kulturinteresserte finnes et bredt utvalg

av kaféer og restauranter i nærområdet. I Waldemar Thranes gate ligger blant annet Tranen, og det er gangavstand til Mathallen og Vulkan med et variert tilbud av serveringssteder og kulturarrangementer.

Dagligvareforretninger, apotek, bokhandel og øvrige servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet, og flere treningsentre ligger få minutter unna. Kollektivtilbudet er svært godt, med buss- og trikkeforbindelser blant annet fra Holbergs plass, som gir rask adkomst til sentrum og øvrige deler av byen.

Området er også barnevennlig med lekeområder og skoler innen gangavstand. Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo urbant og sentralt, samtidig som du har et rolig og tilbaketrukket hjemmemiljø.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.12.2008 for bruksendring fra kontor til bolig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. På godkjente tegninger er det inntegnet to soverom, mens boligen i dag har ett soverom og tilsvarende større stue.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning, kontor og bolig, med forretning/kontor i 1. etasje, i henhold til reguleringsplan S-3934, vedtatt 25.09.2002. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker:

Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3 - etablering av takterrasse, rehabilitering av terrasser og nytt ventilasjonsanlegg  
Saksnummer: 2025/11642 - Byggesak  
Mottatt sak: 06.10.2025  
Status: Under behandling

Nordahl Bruns gate 7a - innsetting av nye takvinduer  
Saksnummer: 202521087

Zetlitz' gate 2 A - rehabilitering av pipeløp  
Saksnummer: 202522325

### **Odelsrett**

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### **Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/208/811:

03.05.1860 - Dokumentnr: 900033 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA NR 96 LØKKENE -  
UTGÅTT

30.10.2006 - Dokumentnr: 523257 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:957

03.11.2008 - Dokumentnr: 890604 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2998/3609

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 112/3609

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 114/3609

Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 265/3609

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 120/3609

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2006 - Dokumentnr: 423999 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67  
erklæring om bruk av gårdsrom  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2006 - Dokumentnr: 477515 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:454  
bestemmelse om bruk av gårdsrom.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten.

30.11.2006 - Dokumentnr: 596629 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:808  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

02.04.2007 - Dokumentnr: 302304 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:24  
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten.  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2007 - Dokumentnr: 364396 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:806  
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommuen ved direktøren for Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten.

07.07.2008 - Dokumentnr: 554900 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:15  
Bestemmelse om bruk av gårdsrom  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om ubebygget areal ikke blir brukt til  
parkering  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2008 - Dokumentnr: 555010 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:457  
Bestemmelse om bruk av gårdsrom  
Bestemmelse om ubebygget areal ikke blir brukt til  
parkering  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og  
byfornyelsesetaten

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## **Øvrige kjøpsforhold**

### **Diverse**

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på

dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### **Overtagelse**

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### **Sentrale lover**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

**Forbrukerkjøp - definisjon:**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbruker - avtalevilkår:**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker - avtalevilkår:**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:  
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:  
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### **Betalingsbetingelser**

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

### **Viktig informasjon om budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://hjem.no/finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 131,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte (Uten hjem.no) kr. 21 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 793,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

### Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97581254

**Megler 2**

Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler  
Tlf. 94832273

**Meglerforetaket**

Nordvik Nydalen  
Nydalsveien 33  
0484 OSLO  
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 916491034

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Bidenkaps gate 3

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 lokal kjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Skoler

<b>St Sunniva skole (1-10 kl.)</b> 510 elever, 27 klasser	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Møllergata skole (1-7 kl.)</b> 194 elever, 14 klasser	<b>9 min</b> ⚡ 0.7 km
<b>Ila skole (1-7 kl.)</b> 575 elever, 28 klasser	<b>14 min</b> ⚡ 1.1 km
<b>Kristelig gymnasium grunnskole...</b> 408 elever, 30 klasser	<b>13 min</b> ⚡ 1 km
<b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b> 431 elever, 30 klasser	<b>23 min</b> ⚡ 1.9 km
<b>Edvard Munch videregående skol...</b>	<b>3 min</b> ⚡
<b>Oslo katedralskole</b> 560 elever, 21 klasser	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km

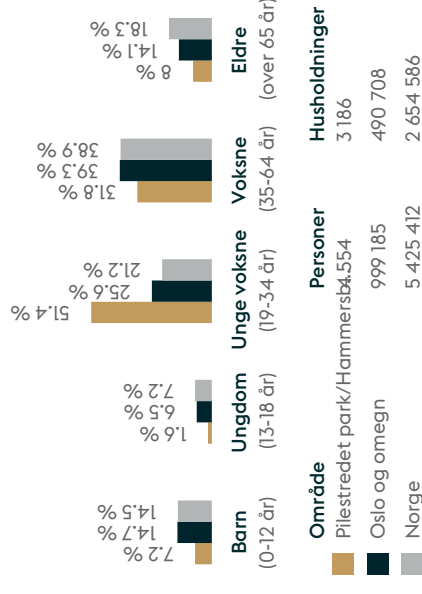
## Offentlig transport

<b>Nordahl Bruns gate</b> Linje 37	<b>2 min</b> ⚡ 0.2 km
<b>Holbergs plass</b> Linje 17, 18, 19	<b>6 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b> Totalt 10 ulike linjer	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Nationaltheatret</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>19 min</b> ⚡ 1.5 km

## Barnehager

<b>Dr. Brandts barnehage (1-5 år)</b> 63 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Katta barnehage (1-5 år)</b> 60 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Hammersborg barnehage (1-5 år)</b> 54 barn	<b>6 min</b> ⚡ 0.4 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

## Sport

🏫 Oslo katedralskole	4 min	🚶
🏟 Stadion Sunniva	5 min	🚶
🏟 SiO Athletica Centrum	5 min	🚶
🏠 Treningshuset	5 min	🚶

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100



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 profillen.  
Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

- Leilighet
- Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 208, bnr. 811
- # Andelsnummer 311

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 12641-1244

Referansenummer: JW9380

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3.etasje i et bygg fra 1940.  
Boligen var ny i 2007 da bygget fra 1940 ble total rehabilitert og omgjort til boliger.

Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt gir generelt et godt helhetsinntrykk.  
Boligen fremstår med normal standard og materialvalg i samsvar med byggeår.

Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for boliger fra denne perioden.  
Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak.  
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig.  
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

## Leilighet - Byggeår: 1940

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Boligen har entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det ble i 2022 lagt ny parkett på gulv i gang, stue/kjøkken og soverom.

Overflater ble sist malt:

- Stue 2024
- Soverom 2025

Innvendige overflater er:

- Gulv:
- Eikeparkett i oppholdsrom
  - Fliser på bad

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er betongdekke, eller lignende.

Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.  
Skyvedører på soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Downlights i taket.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er i tillegg limt et gulvbelegg på flisene utenfor dusjonen.

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmøntert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
Avtreksventil v/dusjone.  
Tilluftsspalte under dørbled.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.  
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøøl/frys
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.  
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.  
Kjøkkenventilator over platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system i plast og fordelere fra 2007, besiktiget i vannskap.  
Drensvann fra skap til rom med sluk.  
Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i på badet.  
Det er synlige avløpsrør i plast, fra 2007.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.  
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.  
Elektriske varmekabler i gulv på bad.  
Sentralt varmtvannberedning via varmesentralen til sameiet.

Det er sprinkleranlegg i boligen.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.  
Automatsikringer i sikringssskap med hovedsikring/lastbryter på X63Amp  
Sikringssskap er montert i entre.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

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

Det er mottatt plantegninger digitalt fra megler. Tegningene er ikke verifisert som byggesakstegninger eller godkjente plantegninger.

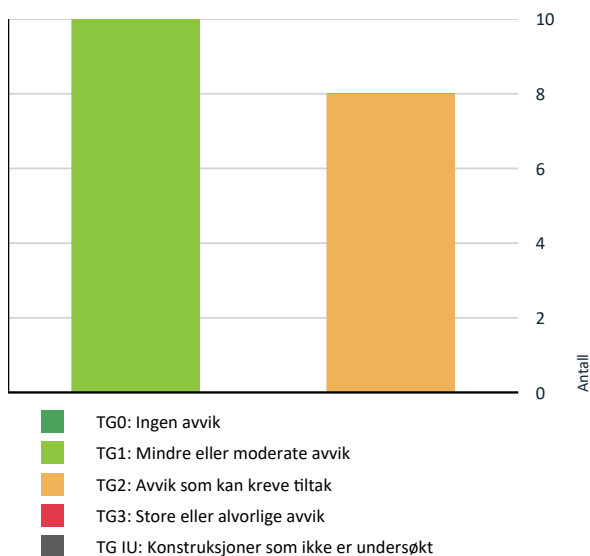
På mottatte anbudstegninger så er det tegnet inn 2stk soverom, mens dagens situasjon er 1stk soverom og derav en større stue.

Rapportens vurderinger er basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.12.2008

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:  
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1940

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Benyttes idag som bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og var ny i 2007 da bygget fra 1940 ble total rehabilitert. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

### Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Boligen var ny i 2007 da bygget fra 1940 ble total rehabilitert.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring. Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere glass med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Boligen har entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/40dB. Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Dørbladet skraper mot terskel / karm ved åpning og lukking.  
Dette gir redusert funksjon og medfører økt slitasje på dørens overflater.

Årsak

Forholdet kan skyldes mindre skjevheter i karm, slitasje i hengsler, mindre bevegelser/setninger i konstruksjonen eller manglende justering av hengsler over tid.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse og normal funksjon.

Eventuell kontroll av karm og innfesting.

Konsekvens

Vedvarende friksjon kan føre til økt slitasje på dørblad, karm og beslag, samt redusert brukskomfort.

TG2 settes på bakgrunn av redusert funksjon.

Forholdet vurderes som justerbart ved enkle tiltak.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Det ble i 2022 lagt ny parkett på gulv i gang, stue/kjøkken og soverom.

Overflater ble sist malt:

- Stue 2024

- Soverom 2025

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Eikeparkett i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder.

Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er betongdekke, eller lignende.

Antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført.

I stue er det målt ca.10mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I gang er det målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

# Tilstandsrapport

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet. Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

**Årstall:** 1940

**Kilde:** Eier

## TG2 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm. Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.  
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dør mellom stue og entré, samt mellom walk-in og soverom. Åpningene fremstår uten monterte dører ved befaringstidspunktet.  
Årsak  
Forholdet kan skyldes demontering etter tidligere endringer i planløsning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av dører dersom ønsket rominndeling, lydsjerming og funksjon skal opprettholdes.  
Konsekvens  
Manglende dører kan medføre redusert skjerming med hensyn til lyd, trekk, lukt og privatliv mellom rommene.

TG2 settes for å belyse manglende dører og redusert funksjon i forhold til opprinnelig rominndeling.

## Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.  
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.  
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet annet enn å se at ventiler er regulerbare, på befaringen.  
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Flislagte vegger, og malt innvendig tak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig

# Tilstandsrapport

gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.  
Normal levetid for sluk er 30-60 år  
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år  
Normal levetid for armaturer er 10-30 år  
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD

### **TG 2** Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.  
Downlights i taket.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder.

Misfarging kan skyldes fuktpåvirkning, såperester eller begynnende soppvekst i porøs fugemasse. Sprekkdannelse oppstår ofte som følge av bevegelser i underlaget eller svekkelse av fugematerialet over tid.

Det er videre registrert hull i to fliser i dusjsonen etter tidligere montert dusjgarnityr.

Silikon og fuger har begrenset levetid og anbefales normalt skiftet etter ca. 10–15 år.

#### Årsak

Forholdene vurderes å skyldes normal slitasje over tid, fuktbelastning og bevegelser i underlaget.

Hull i fliser skyldes tidligere innfesting for dusjgarnityr.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting eller reparasjon av svekkede fuger og silikon ved behov.

Hull i fliser bør tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrenging.

Jevnlig ettersyn anbefales.

#### Konsekvens

Svekkede fuger og åpninger i flis kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrenging bak flislaget dersom forholdet ikke utbedres.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte overflateavvik og vedlikeholdsbehov.

Det er ikke registrert følgeskader ved befaringstidspunktet.

## 3. ETASJE > BAD

### **TG 2** Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er i tillegg limt et gulvbelegg på flisene utenfor dusjsonen.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 46mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 200 cm, og ca. 10mm fall til sluk i dusjsonen. Dusjsonen er i tillegg nedsenket med ca. 5-10 mm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist redusert og ujevnt fall mot sluk i dusjsonen, spesielt inn mot vegg.

Forholdet medfører at vann ikke ledes effektivt mot sluket, og det kan oppstå vanddammer på gulvet.

Selv om samlet høydeforskjell mot sluk oppfyller anbefalt nivå, vurderes lokalt fall i dusjsonen som mindre en pre-akseptert løsning for tilfredsstillende vannavrenning i dusjsone.

Årsak

Forholdet vurderes å kunne skyldes mangelfull etablering av fall ved oppføring av våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet lar seg normalt ikke korrigere uten større inngrep i gulvkonstruksjonen.

Tiltak bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Jevnlig ettersyn anbefales.

Konsekvens

Stående vann kan medføre økt fuktbelastning på overflater og konstruksjon over tid, samt økt slitasje på fuger og tettesjikt.

TG2 settes på bakgrunn av registrert redusert og ujevnt fall lokalt fall i dusjsonen.

Det er ikke påvist følgeskader ved befaringstidspunktet.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring.

Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Det er ikke mulig å se mansjett eller membran i sluket ved visuell kontroll.

Utførelse og tilkobling mot sluk kan derfor ikke verifiseres uten dokumentasjon.

Årsak

Alder på membranens tilsier at mer enn 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid medfører gradvis svekkelse.

Manglende synlig mansjett kan skyldes at membranens er ført under påstøp og klemt i slukets klemring. Utførelsen kan ikke bekreftes uten destruktive inngrep, event dokumentasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av sluk og våtrommets overflater.

Konsekvens

Aldersrelatert svekkelse av membran kan over tid øke risikoen for fuktinntrenging.

Manglende verifisering av tilkobling mot sluk innebærer en usikkerhetsfaktor knyttet til tetthet.

TG2 settes på bakgrunn av overskredet halv brukstid og manglende mulighet for å verifisere membranens tilkobling i sluk.

Det er ikke registrert følgeskader ved befaringstidspunktet.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Servant og servantbatteri er byttet i 2022 av ufaglært, i følge eier.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vegghengt WC med innbygget sisterne, og det er ikke registrert synlig løsning for lekkasjesikring eller drenering til sluk.

I henhold til forskrift og våtromsnormen skal slike installasjoner enten ha synlig lekkasjesikring (spalte) eller være plassert i område med tett sjikt som leder vann til sluk.

Dette er ikke verifisert ved befaring.

Det bemerkes at krav til tilsvarende løsning ikke var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Det er registrert at dobbelfunksjon (dobbelspyling) på WC ikke fungerer som forutsatt, og at kun spareflus er operativ.

Årsak

Manglende synlig lekkasjesikring skyldes at det ikke var samme krav på oppføringspunktet.

Funksjonssvikt i dobbelspyling vurderes å skyldes slitasje i spylemekanisme over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke mulighet for etablering av drenering til sluk uten å skade membranen.

Jevnlig observasjon av konstruksjonen rundt innebygget sisterne anbefales.

Spylemekanisme bør justeres eller repareres for å gjenopprette full funksjon.

Konsekvens

Ved en eventuell lekkasje i skjult sisterne kan vann trenge ut i konstruksjonen uten å oppdages, noe som kan føre til omfattende fuktskader.

Våtrommet fungerer med dette avviket, og det vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig å endre løsning før eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsgrad

TG2 settes for å belyse risiko knyttet til løsning for innebygget sisterne og behov for jevnlig observasjon.

Det er ikke registrert lekkasje ved befaringstidspunktet.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
Avtreksventil v/dusjsone.  
Tilluftsspalte under dørbblad.  
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.  
Bak kjøkkenskap er hullet tatt.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.  
Målingene viser følgende:  
RH 28%, temperatur 23grader C og duggpunkt 3,3 grader  
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.  
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Kontaktperson



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.  
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandeblender.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøl/frys
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.  
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

# Tilstandsrapport

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetopp.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er usikkert hvor kanalen fra kjøkkenventilatoren er tilkoblet, og om løsningen for avkast er godkjent av sameiet.

Ventilatoren har egen motor, og det kan ikke utelukkes at denne er koblet til avtrekket i byggets felles balanserte ventilasjonssystem, da det ikke er synlig separat avtrekk på kjøkkenet.

Det er dermed usikkert om ventilasjonsløsningen er utført i tråd med byggets prosjekterte ventilasjonsprinsipp.

#### Årsak

Forholdet kan skyldes uavklart eller feil tilkobling av ventilator til felles ventilasjonssystem, samt manglende tilpasning av ventilasjonsløsningen ved endring av kjøkkenløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at ventilasjonsløsningen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avklare tilkobling og funksjon.

Eventuell tilkobling til felles anlegg bør avklares med sameiet.

Løsningen må eventuelt tilpasses byggets ventilasjonssystem og gjeldende krav.

Konsekvens

Feil tilkobling kan påvirke funksjonen til det balanserte ventilasjonssystemet og medføre redusert ventilasjon, støy eller ubalanse i anlegget.

TG2 settes på bakgrunn av uavklart tilkobling og usikker ventilasjonsløsning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør i rør system i plast og fordelere fra 2007, besiktiget i vannskap.

Drensvann fra skap til rom med sluk.

Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i på badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast, fra 2007.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av

# Tilstandsrapport

tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at kjøkkenet ikke har etablert synlig separat avtrekk til det fri.

Kjøkkenventilatoren fremstår å være tilkoblet eksisterende kanal, men tilkoblingspunkt og løsning for avkast er ikke verifisert.

Ventilatoren har egen motor, og det kan ikke utelukkes at denne er koblet til avtrekket i byggets felles balanserte ventilasjonssystem.

Det er dermed usikkert om ventilasjonsløsningen er utført i tråd med byggets prosjekterte ventilasjonsprinsipp, og om løsningen er godkjent av sameiet.

Det er heller ikke registrert avtrekk i walk-in, eller innvendig bod.

Årsak

Forholdet kan skyldes ombygging eller kjøkkenplassering uten tilpasning av ventilasjonssystemet, samt mulig feil eller uavklart tilkobling til felles ventilasjonsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at ventilasjonsløsningen gjennomgås av kvalifisert fagperson for å avklare tilkobling, funksjon og eventuell påvirkning av byggets felles ventilasjonssystem.

Eventuelle tiltak bør avklares med sameiet før utbedring.

Konsekvens

Feil eller uavklart tilkobling kan medføre redusert ventilasjonsfunksjon, ubalanse i felles ventilasjonsanlegg, økt fuktbelastning og mulig krav om tilbakeføring dersom løsningen ikke er godkjent.

TG2 settes på bakgrunn av manglende synlig avtrekk i bod, walk-in, og uavklart tilkobling til kjøkkenventilator.

## ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er sprinkleranlegg i boligen.

Anlegget er ikke funksjonstestet på befaringen, men opplyst av eier at er i orden og fungerer.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til sameiet.

Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen.

Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 6 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

## TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.

Det ble ikke observert tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales derfor jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling.

Varmekilder/radiatorer ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Eier har opplyst at det ikke er registrert avvik med disse.

Ventiler er kontrollert og funnet regulerbare.

Anlegget har høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand.

Ingen tegn til svekket funksjon eller skader.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av dette.

Radiator har en forventet levetid på 30–50 år.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Elektrisk anlegg

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

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

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringssskap med hovedsikring/lastbryter på X63Amp

Sikringssskap er montert i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Elektro Sivert AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2007**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget, men antas at finnes i sameiet.**

# Tilstandsrapport

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Abildsø Elektro AS for arbeider utført i 2025.

- Levering og montering av downlights i gang, bad og walk in garderobe.
- Montering av lamper over spisebord.
- Opplegg av bryterstyring /dimmer for lamper.
- Byttet 2stk stikkontakt over benkeplate på kjøkken
- Montert en lampe med stikk over speil på bad.

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

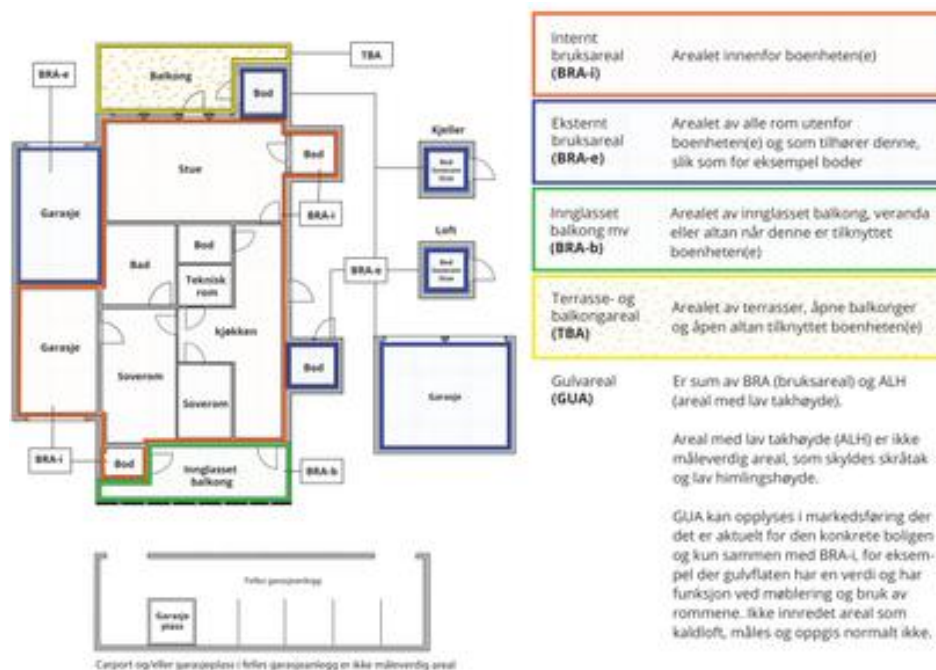
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	56	5		61	
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod 1, bod 2 ( benyttes som walk-in)	Bod i kjeller	

### Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5m<sup>2</sup>.  
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er mottatt plantegninger digitalt fra megler. Tegningene er ikke verifisert som byggesakstegninger eller godkjente plantegninger.

På mottatte anbudstegninger så er det tegnet inn 2stk soverom, mens dagens situasjon er 1stk soverom og derav en større stue.

Rapportens vurderinger er basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.12.2008

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
12.2.2026	Tony Moe	Takstingeniør

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
301 OSLO	208	811		0	819.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Bidenkaps gate 3

#### Hjemmelshaver

### Andelsobjekt

<b>Boligselskap</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Eier av adkomstdokumenter</b>
/WESSEL STUDIO BORETTSLAG	991700668			Kvammen Bodil

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
311

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Bolig med meget sentral og attraktiv beliggenhet på nedre St.Hanshaugen ved Pilestredet Park.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JW9380>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppføringen ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Kvammen, Bodil

9578-5999-4-1355159

2026-02-12 13:12:02

---



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
12. feb. 2026

Oppdragsnummer  
20-0047/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Nydalen
<b>Selgere</b> Bodil Kvammen	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 30. januar 2024	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 1441722 Forsikret i: Forsikring ASA	

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Kun byttet servant og kran. Selvklebende fliser på gulv.

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

Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes sikkert fra 2007, men jeg vet ikke hvor jeg skal få tak i det.

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abildsø Elektriske

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig er bygget fra 1940 Ble gjort om til leiligheter 2007

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Jeg mener det har vært kontroll av ventilasjon

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Fasaden skal utbedres. Det blir avstemning i løpet av 2026 om eventuelle omfranske balkonger og takterrasse.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Som nevnt i punkt 25.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.


Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.


Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>


Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 20-0047/26**




Adresse <b>Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>12.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-258794</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80485379</b>
Gårdsnummer <b>208</b>	Bruksnummer <b>811</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0303</b>






## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1940</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>56,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>54,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>6</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>201,80 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>201,80 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>19 422 kWh</b>
---	---



## Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 5: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

### Tiltak 12: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 16: 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 ukedur 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. m<sup>2</sup>.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 25: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 1 av 2

Wessel Studio borettslag	<b>Vår ref.:</b> 181/311	<b>Fødselsdato eier:</b> 26.05.1969
Bidenkaps gate 3	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0165 OSLO	<b>Eiere:</b> Bodil Kvammen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 991 700 668	<b>Andelsnr:</b> 311	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 6 117**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	-1 114
	Fjernvarme	601
	Renter IN-lån	7 727
	Avdrag IN-lån	1 608
	Felleskostnader	2 449
	Renter IN-lån	-5 353
Tilleggsytelser:	Internett	199

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	523 149	Gjeld siste årsoppg.:	523 567
Klient ajourf. lån:	86 733 391,47	Klient gj. s. årsoppg.:	25 958 004

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987171858, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2026: 5,5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 395.1

Saldo per 10.02.2026: 25 937 277

Andel av saldo: 523 149

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.12.2058 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 200 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 179 643

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to taker før nedbetaling.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andreas Prøven Bogsrud

Adresse: Fjordveien 8

Postnr/-sted: 1363 HØVIK

Telefon: Mob.: 46891628

E-post: post@wesselstudio.no

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	137 677	Gjeld:	523 567	Andre inntekter:	5 905
		Utgifter:	30 771		

### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	508 000
Andelsnr:	311	Partialobligasjonsnr:	311

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1940

Gårds/bruksnr: 208/811

Bygningstype: HB

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 819.4

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 2 av 2

Wessel Studio borettslag	<b>Vår ref.:</b> 181/311	<b>Fødselsdato eier:</b> 26.05.1969
Bidenkaps gate 3	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0165 OSLO	<b>Eiere:</b> Bodil Kvammen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 991 700 668		

### 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa      Polisenr: 1441722

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	04.03.2008	Første innflytting:	04.03.2008	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap • (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl				

#### Fasiliteter:

Oppvarming og varmtvann: Oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Forbruk avregnes årlig og flytting hensyntas.

Parkering: For spørsmål om parkering - ta kontakt med styret i Wessel Parkeringssameie per e-post [imfo@wesselparkering.no](mailto:imfo@wesselparkering.no).

Parkeringssameiet har også en egen hjemmeside [www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no).

Usbl er ikke forretningsfører for dette parkeringssameiet og tar derfor ikke eierskiftegebyrer ved endring av parkeringsplasser.

Generalforsamling 2021 ble avholdt av styret selv og innkalling og protokoll er sensurert fordi en sak omhandlet forretningsfører og pågående sak mot denne. Viktig at meglerer kontakter styret for innsyn i innkalling og saken og evt hva dette medfører for den enkelte andelsier. Usbl har forsøkt å få innkalling og protokoll men kun fått sensurert protokoll.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



**INNKALLING 2025**

## Wessel Studio borettslag

Tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1, 0181 Oslo

**usbl**

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag

Tid og sted: Tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1, 0181 Oslo

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Godtgjørelse til styret

### 4 Andre saker

4.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

### 5 Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Godtgjørelse til styret**

Styreleder er ekstern og ved valg i 2024 vedtok generalforsamlingen et fast årlig honorar på NOK 45 000, samt et variabelt honorar basert på timer.

Styrets øvrige medlemmer foreslås et honorar på NOK 25 000 for 2024-2025.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak: Styreleder:**

Det fastsatte honoraret til styreleder ble tatt til orientering.

**Styremedlemmer:**

Styrehonorar på NOK 25 000 til øvrige styremedlemmer godkjennes.

## **4. Andre saker**

### **4.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)**

Siste status i prosjektet og revidert tidslinje vil sendes ut til andelseierne på e-post i forkant av generalforsamlingen. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tok saken til orientering.

## **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud  
Styremedlem, André Strand  
Styremedlem, Sverre Rynning-Tønnesen  
Varamedlem, Tim Midtbø Sundal

Samtlige styremedlemmer ble valgt i fjor og styretiden er to år av gangen. Ingen av styremedlemmene er derfor på valg i år.

Varamedlem velges for ett år av gangen. Varamedlem er derfor på valg i år.

### **5.1 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem er på valg.

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>9 235 171</b>	<b>16 255 782</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	517 688	1 077 119
Tilbakeføring av avskrivning	16 474	16 474
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 471 289	-7 968 091
Endringer i andre langsiktige poster	2 659 691	-146 113
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-277 436</b>	<b>-7 020 611</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>8 957 734</b>	<b>9 235 171</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	10 373 040	9 989 363
Kortsiktig gjeld	-1 415 305	-754 192
<b>C. Disponible midler</b>	<b>8 957 734</b>	<b>9 235 171</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Wessel Studio borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	3 908 640	4 035 273	3 896 871	3 705 847
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>3 908 640</b>	<b>4 035 273</b>	<b>3 896 871</b>	<b>3 705 847</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	79 780	56 267	35 000	105 794
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>79 780</b>	<b>56 267</b>	<b>35 000</b>	<b>105 794</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 988 420</b>	<b>4 091 540</b>	<b>3 931 871</b>	<b>3 811 641</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	22 208	18 189	19 000	19 035
Styrehonorar	3	157 500	129 000	135 000	135 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	16 474	16 474	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		200 274	269 503	190 000	190 000
Kostnad eiendom/lokale	5	200 321	184 339	192 320	239 200
Kommunale avgifter/renovasjon		601 476	490 105	575 000	679 854
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	8 309	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 873	19 878	9 000	15 100
Reparasjon og vedlikehold	8	529 419	464 326	254 304	278 000
Revisjonshonorar		6 894	6 584	6 420	7 500
Forretningsførerhonorar		121 472	115 249	118 048	126 300
Andre honorar	9	390 025	247 624	156 000	164 000
Kontorkostnad		602	235	0	0
TV/bredbånd		124 584	169 824	163 488	128 000
Kontingent og gaver		17 400	17 400	17 400	17 500
Forsikring		174 085	153 089	147 000	201 000
Andre kostnader	10	9 875	4 859	9 000	10 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 588 790</b>	<b>2 306 677</b>	<b>1 991 980</b>	<b>2 210 489</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>1 399 631</b>	<b>1 784 864</b>	<b>1 939 891</b>	<b>1 601 152</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		544 342	646 113	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>1 943 972</b>	<b>2 430 977</b>	<b>1 939 891</b>	<b>1 601 152</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		311 617	299 420	0	0
Rentekostnad		1 737 902	1 653 278	1 727 308	1 677 524
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 426 285</b>	<b>1 353 858</b>	<b>1 727 308</b>	<b>1 677 524</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>517 688</b>	<b>1 077 119</b>	<b>212 583</b>	<b>-76 372</b>
Overført til/fra annen egenkapital		517 688	1 077 119	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>517 688</b>	<b>1 077 119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Wessel Studio borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	149 671 650	149 671 650
Andre driftsmidler	4	61 057	77 531
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>149 732 707</b>	<b>149 749 181</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	31 913
Kundefordringer		1 018	13 108
Kostnader til avregning		1 554 849	844 488
Andre kortsiktige fordringer		25 523	56 267
Forskuddsbetalte kostnader		247 878	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		8 543 772	9 043 587
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 373 040</b>	<b>9 989 363</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 105 747</b>	<b>159 738 543</b>

## Balanse 2024 Wessel Studio borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		290 000	290 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>290 000</b>	<b>290 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 536 417	28 018 729
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 536 417</b>	<b>28 018 729</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>28 826 417</b>	<b>28 308 729</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	28 075 565	31 546 854
Borettsinnskudd		42 247 650	42 247 650
IN nedbetalt fellesgjeld	12	59 540 809	56 881 119
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>129 864 024</b>	<b>130 675 622</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 518	1 042
Leverandørgjeld		303 138	86 065
Skyldig off. myndigheter		74 326	52 449
Påløpne renter		9 206	9 940
A konto til avregning		799 944	399 972
Annen kortsiktig gjeld		222 174	204 724
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 415 305</b>	<b>754 192</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>131 279 330</b>	<b>131 429 814</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 105 747</b>	<b>159 738 543</b>
Pantstillelser	13	129 864 024	130 675 622

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Prøven Bogsrud  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sverre Rynning-Tønnesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
André Strand  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

### Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

## Noter årsregnskap 2024 Wessel Studio borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 761 612	1 761 612
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 504	138 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 740 552	1 670 104
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	267 973	465 054
<b>Sum</b>	<b>3 908 640</b>	<b>4 035 273</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	79 780	56 267
<b>Sum</b>	<b>79 780</b>	<b>56 267</b>

Inntekt på konto 3990 gjelder fakturering av leie og strøm for basestasjonsutstyr.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	22 208	18 189
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	157 500	129 000
<b>Sum</b>	<b>179 708</b>	<b>147 189</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Lysstyring	Elektronisk Låssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	149 671 650	95 000	152 110
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	149 671 650	95 000	152 110
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	93 943	92 110
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	149 671 650	1 057	60 000
Årets avskrivninger :	0	6 333	10 141
Anskaffelsesår :	2008	2010	2015
Antatt levetid i år :		15	15

Borettslaget består av 58 andeler og 4 næringsseksjoner.  
Eiendommen er oppført på G.nr 208, B.nr 811 i Oslo kommune. Eiertomt på 819,4 kvm.  
Tomtens verdi er estimert til kr. 26 940 897.  
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring, polisnr 1441722.

## Noter årsregnskap 2024 Wessel Studio borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	77 130	63 945
6340 Heisalarm	0	12 840
6361 Fast renhold	123 191	107 554
<b>Sum</b>	<b>200 321</b>	<b>184 339</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og domene	8 309	0
<b>Sum</b>	<b>8 309</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	4 271
6540 Inventar	6 390	14 639
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 483	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	480
6583 IT-lisensavgift	0	488
<b>Sum</b>	<b>7 873</b>	<b>19 878</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	316 585	294 992
6603 Vedlikehold elektro	13 611	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	1 180
6611 Vedlikehold heiser	99 093	120 506
6617 Vedlikehold brannvernustyr	15 836	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	50 950	27 583
6643 Glassarbeid/Vindu	18 344	0
6644 Fasade/balkonger	15 000	15 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	5 065
<b>Sum</b>	<b>529 419</b>	<b>464 326</b>

Kostnad på konto 6602 gjelder i hovedsak rep og vedlikehold av varmeanlegg og radiatorer.

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

### Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	28 675	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 344	61 116
6730 Teknisk honorar	332 006	186 508
<b>Sum</b>	<b>390 025</b>	<b>247 624</b>

Kostnad på konto 6730 gjelder prosjektledelse og arkitektkostnader ifm fasadeendring og rehabilitering.

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 250	1 600
7770 Betalingskostnader	1 014	1 146
7772 Omkostninger inkasso	2 131	1 308
7773 Omkostninger innkreving	2 869	883
7790 Andre kostnader	1 500	0
7795 Husleietap	110	-78
<b>Sum</b>	<b>9 875</b>	<b>4 859</b>

Kostnad på konto 7790 gjelder miljøgebyr fra Oslo kommune.

**Note 11 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	290 000	0	290 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>290 000</b>	<b>0</b>	<b>290 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	28 018 729	517 688	28 536 417
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>28 018 729</b>	<b>517 688</b>	<b>28 536 417</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>28 308 729</b>	<b>517 688</b>	<b>28 826 417</b>

## Noter årsregnskap 2024 Wessel Studio borettslag

### Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>83987171858</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.01.2059
Opprinnelig lånebeløp:	38 865 519
Lånesaldo 01.01:	31 546 854
Avdrag i perioden:	3 471 289
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>28 075 565</b>
Saldo 5 år frem i tid:	26 598 890
Andelssaldo 01.01:	56 881 119
Innbetalt IN i perioden:	3 204 033
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	544 342
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>59 540 809</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>87 616 374</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987171858	2	1 735 624	3 471 248
	1	1 626 332	1 626 332
	1	1 604 310	1 604 310
	1	1 589 629	1 589 629
	1	1 469 734	1 469 734
	2	1 438 741	2 877 482
	1	1 413 192	1 413 192
	1	1 406 932	1 406 932
	1	1 311 505	1 311 505
	1	1 188 348	1 188 348
	1	1 111 680	1 111 680
	1	1 094 552	1 094 552
	1	1 065 500	1 065 500
	1	1 045 429	1 045 429
	1	1 026 476	1 026 476
	1	774 016	774 016
	1	762 565	762 565
	1	663 208	663 208
	1	539 887	539 887
	1	528 473	528 473
	1	528 257	528 257
	1	386 466	386 466
	1	206 829	206 829
	1	171 472	171 472
	1	83 573	83 573
	1	71 064	71 064

**Langsiktig gjeld**

1	55 278	55 278
1	2 125	2 125

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

**Note 13 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

Bokført langsiktig gjeld	87 616 374
Innskuddskapital	42 247 650
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>129 864 024</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>149 671 650</b>

Borettslagets bokførte gjeld er ikke sikret ved pant. Borettslagets eiendom stilles som pantsikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Wessel Studio borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Wessel Studio borettslag**

Styreleder	Andreas Prøven Bogsrud (sign.)	16.06.2025
Styremedlem	Sverre Rynning-Tønnesen (sign.)	15.06.2025
Styremedlem	André Strand (sign.)	12.06.2025

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1, 0181 Oslo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Kai Myrenget

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### **3. Godtgjørelse til styret**

Styreleder er ekstern og ved valg i 2024 vedtok generalforsamlingen et fast årlig honorar på NOK 45 000, samt et variabelt honorar basert på timer.

Styrets øvrige medlemmer foreslås et honorar på NOK 25 000 for 2024-2025.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 25.000,- ble godkjent

### **4. Andre saker**

#### **4.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)**

Siste status i prosjektet og revidert tidslinje vil sendes ut til andelseierne på e-post i forkant av generalforsamlingen. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

**Vedtak:**

Tas til orientering.

### **5. Valg**

#### **5.1 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem er på valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Kai Myrenget for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud (2024 - 2026)

Styremedlem, André Strand (2024 - 2026)

Styremedlem, Sverre Rynning-Tønnesen (2024 - 2026)

Varamedlem, Kai Myrenget (2025 - 2026)

## Protokoll for Wessel Studio borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	25.06.2025
Protokollvitne	Kai Myrenget (sign.)	25.06.2025

# Vedtekter

for

**Wessel studio borettslag org nr 991 700 668**

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

## **1 INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## **2 ANDELER OG ANDELSEIERE**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

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

### **2-2 Sameie i andel**

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tjue dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3 FORKJØPSRETT**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4 BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, 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 karmen.

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

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

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9 GENERALFORSAMLINGEN**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12 Kameraovervåking**

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

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

# HUSORDENSREGLER FOR WESSEL STUDIO BORETTSLAG

Vedtatt av styret i Wessel Studio borettslag 27.05.08  
Revidert 22.03.2010

## 1 Bruk av leiligheten

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

## 2 Innvendige fellesarealer

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

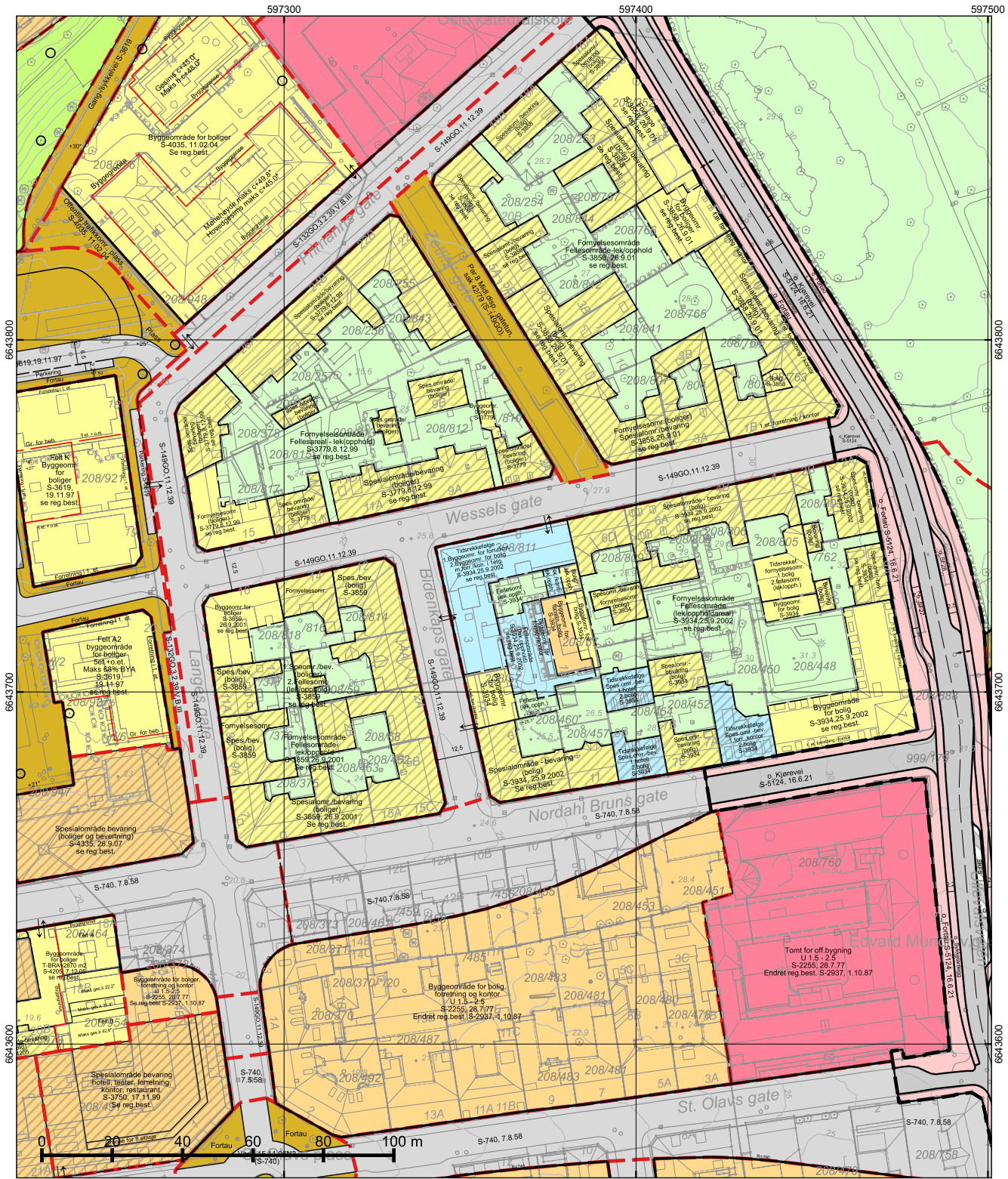
- Enhver er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige ved for eksempel å presse sammen pappavfall og legge det i containeren. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall, og også glass og metall til gjenvinning, kastes i returstasjonene.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

### **3 Utvendige fellesarealer**

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

### **4 Gyldighet**

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



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 10.02.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

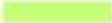

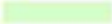

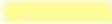



















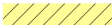





















Originalformat: A3

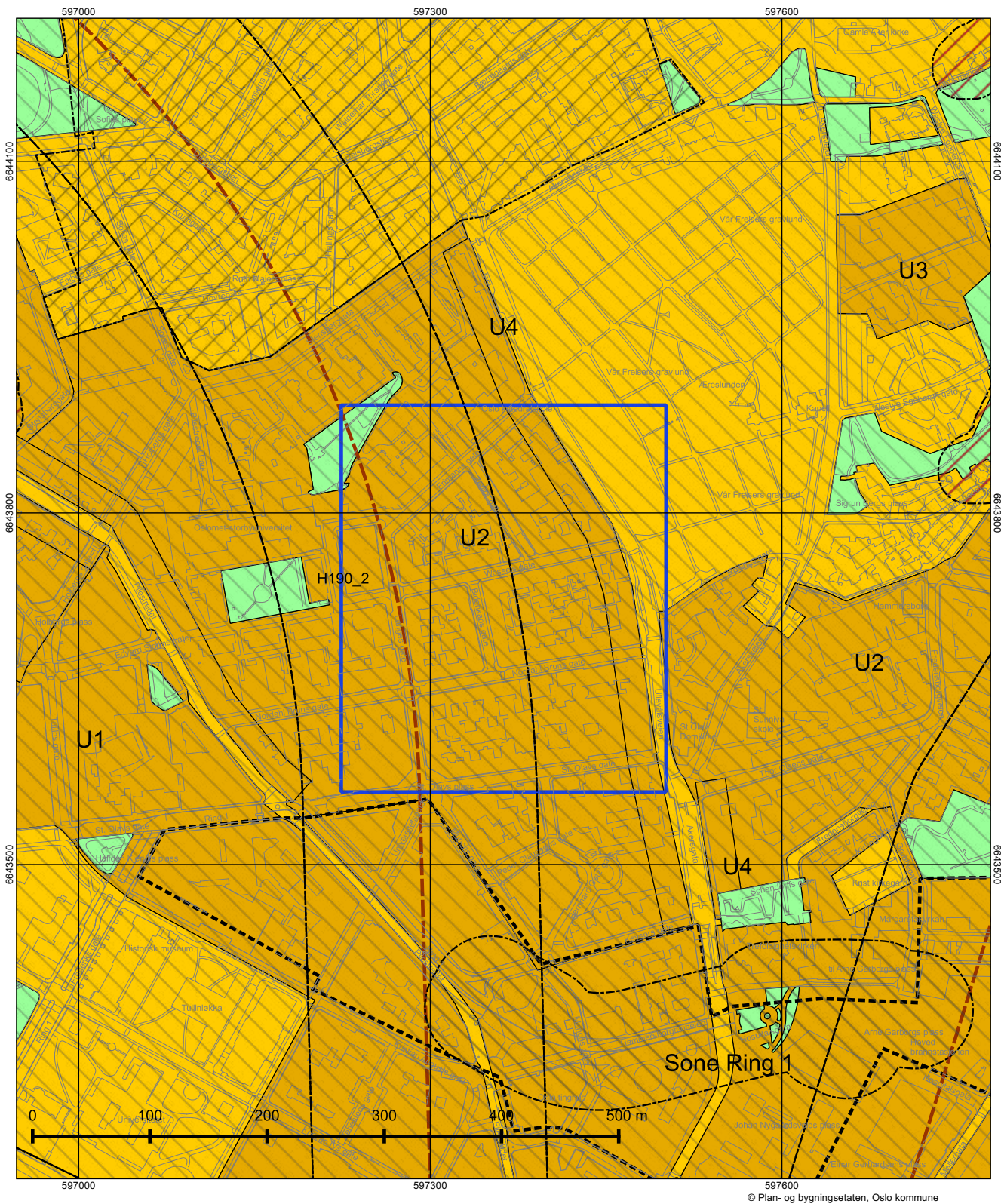
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 153009/ 86526607	Deres ref.:
Adresse: Bidenkaps gate 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/811	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 10.02.2026  Målestokk 1:3000  Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  PlottID/Best.nr: 153009/86526607  Deres ref.:</p>	<p align="center"><b>Kommuneplanen 2015–2030</b></p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p> 
---	---

## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## S-3934

WESSELS GATE 2 M.FL. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Bolig,for-  
retning,kontor,bevaring,fornyelse m.m.

**Vedtaksdato:** 25.09.2002

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199707372](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 199707372, 199606103

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 2 M. FL., Gnr. 208 / Bnr. 803 m. fl.****§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr.: IIP-97027, datert 25.04.1998 og revidert 10.10.2001.

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:

- byggeområder:
- bolig
  - bolig m. forretning/kontor i første etasje
  - tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor,
  - 2. Bolig, forretning/kontor i første etasje
- offentlig trafikkområde:
- vei
- spesialområde:
- fortau
  - bevaring (bolig)
  - bevaring (bolig m. forretning, kontor i første etasje)
  - bevaring (tidsrekkefølge: 1 forretning/kontor, 2 bolig)
  - bevaring (tidsrekkefølge: 1 hotell, 2 bolig)
- fellesområde:
- leke-/oppholdsareal
- fornyelsesområde: - tidsrekkefølge: 1 bolig, 2 fellesområde (leke-/oppholdsareal)
- fornyelsesområde/spesialområde: - bevaring (bolig)
- fornyelsesområde/fellesområde: - leke-/oppholdsareal
- byggeområde (bolig) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)
- byggeområde (forretning/kontor) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)

**§ 3. Byggeområde for bolig – bolig, forretning/kontor i første etasje, fellesområde (lek/oppholdsareal)**

Reguleringsbestemmelsen gjelder følgende eiendommer:

Del av Wessels gate 8, Bidenkaps gate 1 og Ullevålsveien 7.

**Bruk**

Del av Bidekaps gate 1 mot gate reguleres til boliger med unntak av 1. etasje.

Del av Bidekaps gate 1 og Wessels gate 8 inne i gårdsrommet reguleres til boliger innenfor angitte grenser for bebyggelse med unntak av 1. etasje. 1. etasje i Bidekaps gate 1 og Wessels gate 8 reguleres til forretning/kontor innenfor planens viste sone innunder ferdig opparbeidet uteareal i gårdsrom.

Gårdsrommet i Bidekaps gate 1 / Wessels gate 8 opparbeides til fellesområde for leke- og oppholdsareal tilgjengelig for hele kvartalet.

Bebyggelse på Ullevåls veien 7 reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

**Forretning/kontor:**

Maksimum areal pr. virksomhet er 700 m<sup>2</sup>. All virksomhet mot gate skal være strøktjenende og publikumsrettet, med adkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk eller lukt.

**Ny bebyggelse - utforming, plassering**

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. Mot gate på Bidekaps gate 1 tillates nybygg i kvartalstrukturen innenfor angitt byggegrense/ formålsgrense. Inne i gårdsrommet på del av Bidekaps gate 1 og Wessels gate 8 tillates nybygg med maks. bebygd areal BYA = 275 m<sup>2</sup>. Det tillates bygget toroms leiligheter. Nybygget plasseres innenfor angitte byggegrenser.

**Etasjetall/byggehøyde**

Påstående bebyggelse reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Utvendig vegggliv skal følge formålsgrense. Mot gate på Bidekaps gate 1 tillates inntil 5 etasjer pluss en etasje tilbaketrukket fra fasadenivå. Gesimshøyde og mønehøyde skal være tilsvarende tilstøtende nabobebyggelse, eller gesims maks. kote 41 og mønehøyde maks. kote 45,0.

Nybygg inne i gårdsrommet tillates inntil 4 etasjer med mønehøyde maks. kote 41,0. I tillegg kan tillates en

etasje, tilbaketrukket (fra øst) 2 meter fra fasadeliv med mønehøyde maks. kote 45,0. Det tillates trapp-/heisoppbygg og rekkverk over angitte gesims- og mønehøyder.

#### § 4. Byggeområde – tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, 2. Bolig, forretning/kontor i første etasje

Reguleringsbestemmelsen omhandler bebyggelse langs gate på eiendommen Wessels gate 8. Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal tiltaket forelegges Eiendoms- og byfornyelsesetaten for uttalelse.

##### Bruk

Dersom næringsvirksomheten opphører, skal bygningen omgjøres til boliger med unntak av første etasje. Første etasje skal brukes til strøkstjenende forretning, kontor eller service med inntil 700 m<sup>2</sup> per enhet. Atkomst økonomitrafikk/varelevering kan skje fra gate gjennom eksisterende portrom til eksisterende gårdsrom i Wessels gate 8 som legges under lokk. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

##### Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde. Utvendig vegglinj skal følge formålsgrænse. Ved konvertering av eksisterende kontorbygning til boliger kan det gjøres unntak fra leilighetsfordelingen.

##### Utforming

Ved utforming av ny bebyggelse skal legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. 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.

#### § 5. Offentlig trafikkområde – fortau, vei

Reguleringsbestemmelsen omhandler deler av Nordahl Bruns gate som reguleres til offentlig trafikkområde – fortau, vei.

#### § 6. Spesialområde bevaring – bolig, bolig med forretning/kontor i første etasje

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

##### Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder del av følgende eiendommer:

Wessels gate 2 og Ullevålsveien 9; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

Nordahl Bruns gate 7; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av mellombygning.

Wessels gate 4, 4B, 6 og 6B, Nordahl Bruns gate 11 og 13; bebyggelse langs gate reguleres til boliger.

Øvrige lokaler i første etasje mot Wessels gate og Nordahl Bruns gate reguleres til bolig, men kan også nyttes til forretning/kontor.

##### Forretning, kontor:

Næringsvirksomhet mot gate skal være publikumsrettet og med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomhet være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes adkomst og gjennomgangsrrett til fellesområde. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

##### Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig vegglinj skal følge formålsgrænse.

##### 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, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på området særpreg og strøkets karakter mht. 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, eller 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 metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.

Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

### **§ 7. Spesialområder – bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, hotell, 2. Bolig)**

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

#### Bruk

Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 5.

Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Hotell 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 9.

Dersom eiendommene ikke lenger skal benyttes til næringsvirksomheten, skal bygningene omgjøres til boligbruk.

Lokaler i første etasje mot Nordahl Bruns gate kan ved overgang til boligformål, også nyttes til forretning, kontor. Virksomheten skal være publikumsrettet, og all adkomst skal skje fra gate. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

#### 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, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på området 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, eller 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 metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.

Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

### **§ 8. Fornyelsesområde – tidsrekkefølge: 1. Bolig, 2. Fellesområde (lek-/oppholdsareal).**

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

#### Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygning på eiendommen Wessels gate 4 som reguleres til byggeområde for bolig i kombinasjon med fornyelse. Bebyggelsen skal fornyes til dette formål.

Dersom bygningen må rives på grunn av brann eller uopprettelig skade som betinger full utbedring eller hovedombygging, skal arealet utlegges til fellesområde for leke- og oppholdsareal i kvartalet.

Reguleringsbestemmelse § 10 gjøres da også gjeldende for det nye fellesarealet på eiendommen.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig vegglinv skal følge formålsgrense.

**§ 9. Fornyelsesområde / spesialområde bevaring (bolig)**

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

Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygningene på eiendommene Wessels gate 6 og 6B.

Næringsvirksomhet som er knyttet til bakbygning kan opprettholdes dersom den er av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboeres adkomst, gjennomgangsrett og bruk av fellesområde. Virksomheten må heller ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall/byggehøyde/plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig vegglinv 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 mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. 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, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjæmmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

**§ 10. Fornyelsesområde / Fellesområde (lek-/oppholdsareal)**

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 adkomst og bruksrett. Gjennom fornyelsesprosessen skal legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten adkomst for alle eiendommene, og låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en utomhusplan. Opparbeiding av fellesarealet skal skje etter en detaljert plan /beskrivelse som er forelagt Eiendoms- og byfornyelsesetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktig 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.

"Følsom arealbruk"

I forbindelse med utomhusplanen skal redegjøres for at masser som brukes på fellesområdet, og materiale\_ til møblering for lek- og opphold, ikke inneholder forurensende eller helsefarlige stoffer i henhold til kommunal forskrift om produksjonsavfall med retningslinjer for BA-avfall. STF- veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter legges til grunn.

**§ 11. Fellesbestemmelser**

Leilighetstyper

Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:

- ettersom 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 mot nord eller nordøst tillates ikke.

#### Balkonger

Fra annen etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensynet til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimum 1,5 m utover de på planen viste byggegrensener (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

#### Støvisolering /luftinntak

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

#### Parkering/atkomst

Ved nybygging eller hovedombygging skal det anordnes parkering i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.

Det skal avsettes nødvendig parkering for funksjonshemmede.

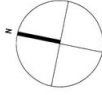
6

WESSELGATE



14

BUDMØSSGATE



AK	PROJEKT BESKRIVELSE	01.12.06	RL-J	JAA
0001	Bakgrunn	Basis	sign.	kontr.
FLUXARKITEKT				
WESSEL STUDIO AS		T: 22 98 38 00		
C/O USBL		F: 22 20 29 13		
POSTBOKS 4764 SOFIENBERG		E: -		
0508 OSLO		W: -		
ANSVETLIG INNH. PROSJEKTERING OG KONTROLLERING				
FLUX ARKITEKTER AS		T: 21 66 04 22		
FREDENSBORGVEIEN 6		F: 21 66 04 23		
0177 OSLO		E: POST@FLUX.AS		
ORG. NR. 989 935 003 MVA		W: WWW.FLUX.AS		
Registrert selskap				
<b>PLAN 3 . ETASJE</b>				
ANBUSTEGNING				
WESSELGATE 8				
0165 OSLO				
DR208 BNR811				
1:100	07.10.06	21030001.s.dgn		
AK	07.10.06	21030001.s.dgn		
WESSEL	RL-J	A-A-10-300-01		
JAA				



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

A.L. Høyer AS  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO  
firmapost@alhoyer.no

Dato: 18 DES. 2008

Deres ref: Vår ref (saknr): 200608936-45 Saksbeh: Sven Sandberg  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 8	Eiendom:	208/811/0/0
Tiltakshaver:	Wessel Studio AS c/o USBL v/Asle Strøm	Adresse:	Pb 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	A.L. Høyer AS	Adresse:	Hammersborg torg 3, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

### FERDIGATTEST - WESSELS GATE 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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


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


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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

  
Per Arne Horne  
enhetsleder

  
Sven Sandberg  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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: 22 66 24 94  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

# Nordvik Nydalén

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Nydalsveien 33, 0484 OSLO  
nydalen@nordvikbolig.no  
**481 00 222**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder



### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



### **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## 11. Lyskilder

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Bidenkaps gate 3 0165 OSLO  
Matrikkel: Gnr 208, bnr 811 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet





## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

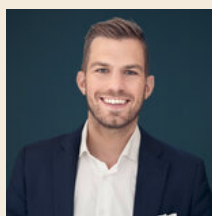
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### **Paal Henning Molvær Jørgensen**

Eiendomsmegler / Partner  
Nordre Aker Eiendomsmegling AS  
p.jorgensen@nordvikbolig.no  
975 81 254