

Bidenkaps gate 3



Velkommen til

Bidenkaps gate 3



Salgsoppgaven produsert 12. november 2025

St. Hanshaugen ved Pilestredet Park

Lys, pen og arealeffektiv 2-roms toppleilighet - Stor balkong på 11 kvm - Vv og fyring (a konto) - Heis

Prisantydning	3 790 000,-
Fellesgjeld	1 180 281,-
Omkostninger	9 318,-
Totalpris	4 979 599,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 985,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	6
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1940

Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

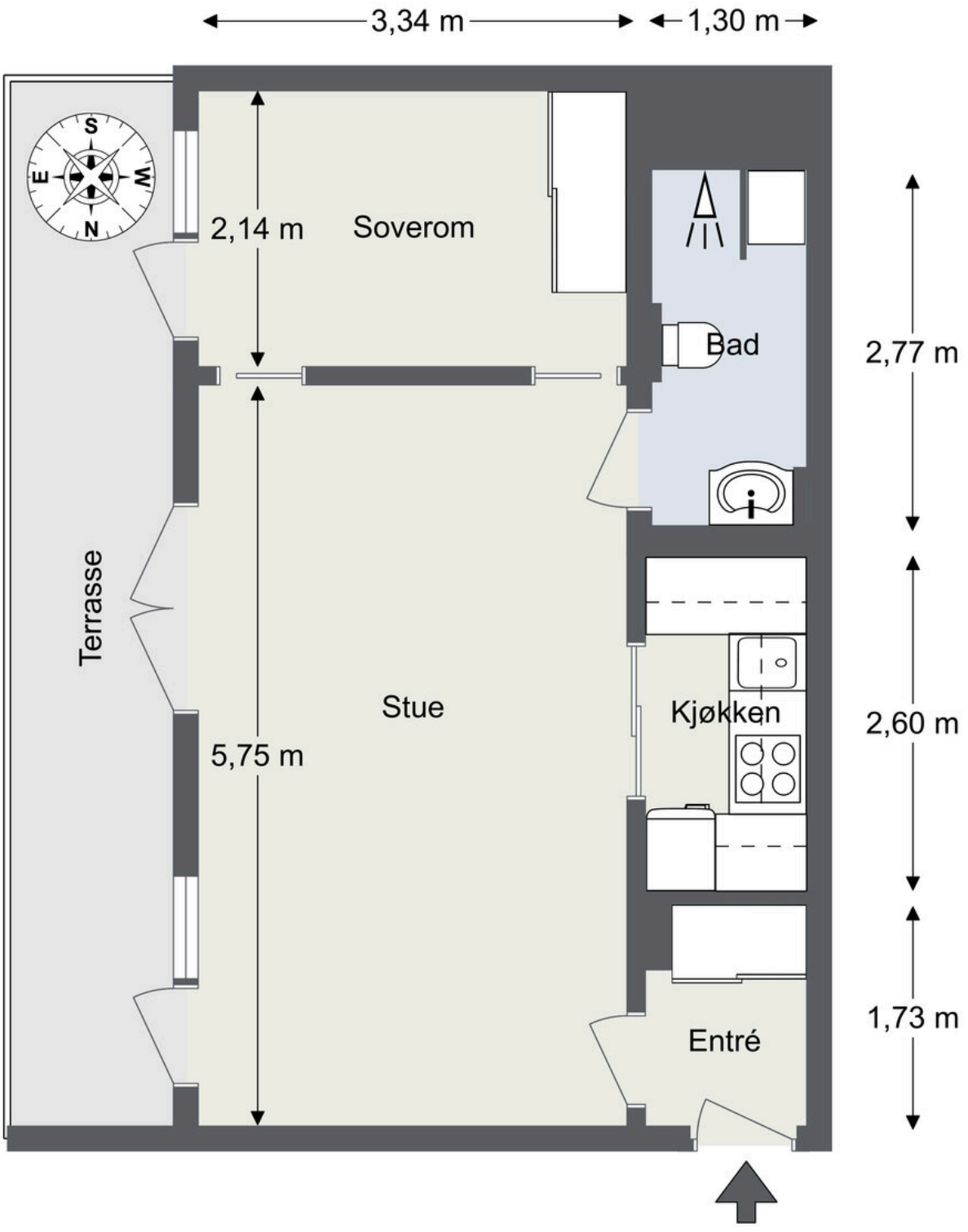
- Lys og pen 2-roms toppleilighet med stor balkong. Leiligheten ligger i et av de mest attraktive boområdene i hjertet av Oslo sentrum, like ved Pilestredet Park. Umiddelbar nærhet til "alt" man trenger i hverdagen, en beliggenhet som byr på en fantastisk kombinasjon av byliv og grønn ro.

- Stor, herlig balkong på 11 kvm. med morgen- og formiddagssol
- Usjenert og fritt utsyn - ingen sjenerende innsyn
- God takhøyde på 2,7 meter og store vindusflater
- Akto fjernvarme og fiberinternett inkl. i FK
- Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres til 2 564,-
- Kjellerbod
- Bygg omgjort til boliger i 2008
- Eget garasjeanlegg under bygget med mulighet for leie av p-plass
- Heis
- Rolig og pent opparbeidet bakgård
- Ingen dok.avgift
- Tilbaketrukket



Arealer og innhold

BRA-i:	38 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	43 kvm


3,34 m
1,30 m
S
E
W
N
2,14 m
Soverom
Bad
2,77 m
Terrasse
Stue
5,75 m
Kjøkken
2,60 m
Entré
1,73 m
























Clothes

Informasjon

Bidenkaps gate 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0515/25

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 607 i Wessel Studio Borettslag, org.nr. 991700668

Selger
Tellef Inge Mørland

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
1 180 281,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 970 281,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 318,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 618,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 979 599,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 988 899,- (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
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:

BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten er målt til 37,5 m2 og justert opp til 38 m2.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og praktisk gang av god størrelse. Det er plass til oppbevaring av sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe samt plass til knagger og skohylle.

Kjøkken:
Leiligheten har et skjermet og arealeffektivt kjøkken skilt med skyvedører. Innredning fra 2008 med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er lys under overskap og kum med ettgreps blandebatteri. Hvitevarene er frittstående og består av kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging.

Stue:
Stuen er lys og innbydende med store vindusflater, tidsriktige overflater og utgang til balkong. Det er plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisegruppe. Store vindusflater langs hele stueveggen og god takhøyde (2,7m) gir en usedvanlig lys og romslig følelse i leiligheten. Rommets naturlige planløsning gjør det enkelt å innrede. Velholdte og pene overflater med pen parkett og lyse vegger.

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på 11 kvm. På balkongen er det god plass til utemøblement, grill og beplanting. Ifølge selger er det morgen- og formiddagssol. Midt på sommeren forsvinner de siste solstrålene rundt kl. 14.00-14.30.Balkongen ligger høyt og fint til i byggets 6. etasje, uten sjenerende innsyn.

Soverom:
Soverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har utgang til balkongen.

Bad:
Pent bad fra 2007/08 med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjnisje med en fast glassvegg og baderomsinnredning med skap, servant med ettgreps blandebatteri og speil. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Selger opplyser at det ble skiftet dusjgarnityr i 2022.

Overflater:
Gulv: To-stavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på badet.

Himling: Malt himling. Takhøyde i stuen på 2,72 meter.

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.

I tillegg er det 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjgarnityr i 2022, utført av Martinsen & Brodahl AS.

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: Millab Consult AS gjennomførte i 2021 en grundig tilstandsrapport av bygget. Omtrent samtidig ble det gjort sikringsarbeider der man fjernet potensielle nedfallsbiter fra fasaden. Det ble også gjort sikringsarbeider / midlertidige reparasjoner av taket, for å unngå at det skulle komme nye tilfeller av vanngjennomtrengning,som enkelte leiligheter har vært utsatt for. Tidligere eier har beskrevet at i 2015 utbedret AF Gruppen (opprinnelig entreprenør for bygget) alle takterrassene i 6.etasje, grunnet lekkasje ned til leilighetene i 5.etasje. Det gjaldt også terrassen til denne leiligheten. Ny helling, nye sluk, nytt beslag og nye fliser ble anlagt, i følge forrige eier.

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: Boligen var opprinnelig et kontorbygg fra 1940, som ble gjort om til leiligheter og 4 næringsseksjoner i 2008 av AF Gruppen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Bluetech skal ha gjennomført undersøkelser av varmeanlegg, ventilasjon og sprinkleranlegg i 2021/2022. Dette for å kartlegge behovene for oppgradering, bl.a. som en følge av Millab Consult AS sin tilstandsrapport fra 2021. Ta ellers

kontakt med styret for mer informasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Heisene har tidligere blitt reparert flere ganger grunnet stans av KONE. Det har vært noen utfordringer med fjernvarmeanlegget til radiatorene, og senest i fjor vinter ble det gjennomført reparasjoner på anlegget. Lysarmaturer i kjeller til boder er skiftet tidligere i år. I den forbindelse er ikke armatur i tilhørende bod til denne leiligheten tatt med i oppgraderingen. Chipboks til inngangsdør er skiftet i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noen riss på fuger. Et av el-stikkene på badet er litt løst. Lysrørskjermen på badet er litt defekt. Fuge rundt WC er litt høyt oppe, noe som gjør til at det kan se ut som om WC har seget litt. Dette var imidlertid også slik ved overtakelse fra forrige eier. Noen ganger kan det høres en liten klukke- / dryppelyd fra WC.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har vært lekkasje til flere leiligheter fra tak tidligere. Styret har sørget for at dette har blitt midlertidig utbedret. Biter av fasaden har vært løse, og man har renset opp i dette for å hindre farlig nedfall. Det er planlagt en større oppgradering av bygget. Se Millab Consult AS sin tilstandsraopport fra 2021 for mer informasjon. Det vises ellers til styret for å få den siste oppdateringen for framdriften i arbeidet med å oppgradere bygget. Det er en betydelig oppsprekking av fugene til flisene på terrassen. Nederste kantskåte i den ene verandadøren er knekt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, se tidligere omtale av fasaden på bygget. Dette er også synlig visuelt. I stuen er det en rift i malingen / belegget nederst i ene veggen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært utfordringer ved fjernvarmeanlegget / radiatorer. Når dette har skjedd, har styret normalt fulgt dette opp og fått det fikset. Siden leiligheten er en topplеilighet, vil man nok risikere et noe større varmetap her, enn i leiligheter lenger nede i etasjene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Noe sig i et par av kjøkkenskapene, samt bruksmerker. Det mangler ellers et spjeld i kjøkkenvifta.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det vises til Millab Consult AS sin tilstandsrapport fra 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi- og lånetakst gjennomført av Normann Eiendom AS ved Christian Normann med befaringsdato den 4.november 2015.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Styret arbeider med en plan for omfattende utbedring og oppgradering av bygget. Dette kan bl.a. medføre at det blir etablert en takterrasse for beboerne. Saken har ikke kommet til endelig behandling på generalforsamlingen. Ta eventuelt kontakt med styret for en grundigere statusoppdatering.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Wessel Studio hadde tidligere en tvistesak mot utbygger / entreprenør. Dette ble imidlertid løst gjennom et utenomrettslig forlik mellom partene, der Wessel Studio i avtalen fikk 11,25 millioner i kompensasjon for feil og mangler ved bygget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det vises til styrets pågående arbeid med å utarbeide en plan for å oppgradere bygget, vedrørende bl.a. tak, fasader og ventilasjonsanlegg.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det vises igjen til Millab Consult AS sin tilstandsrapport, nabovarsel utsendt av styret i juli i år, dokumenter i tilknytning til tidligere generalforsamlinger og styrets pågående arbeid, for å få en mer helhetlig innblikk i eiendommens tilstand og forventede fremtidige oppgraderinger. Det har tidligere vært tilløp til litt ulyd fra ventilasjonsanlegget, når det har vært kaldt. Dette oppfatter jeg at styret har fulgt opp. Ventilasjonsanlegget er ellers en del av det styret har planlagt skal oppgraderes.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:
- Bygget fra 1940 som ble omgjort fra næring til bolig i 2007/2008.
- Pusset malt murfasade.
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Det er heis i blokken.

Leiligheten:
- Trerammer med 2-lags energiglass fra 2007.

- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkong på 11 kvm.
- Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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:

- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Mangler stedvis flisfuger.

- Innvendige overflater:
Stedvis noe slitt parkett.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Sprekk i silikonen rundt WC sisternen.

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

- Elektrisk anlegg:
Det foreligger samsvarserklæring fra bygget var nytt. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

- Garderobeskap gang og soverom medfølger. Fastmonterte knagger i gang medfølger.
- Fastmontert TV fra tidligere eier på soverom medfølger i den stand den er i. (Usikker på om fjernkontrollen funker)
- Alle fastmonterte lamper kan medfølge.
- Lameller stue kan medfølge.
- Rullegardin soverom (litt slitt) kan medfølge.
- Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger i den stand de er i. Fulgte boligen da jeg selv kjøpte den. Mikrobølgeovn, kaffetrakter, småapparater medfølger likevel ikke.
- Vaskemaskin bad kan medfølge.
- Skap og trehylle i bod medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator.
- Gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 985,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto. fjernvarme, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Fjernvarme: 466,-
Renter IN-lån: 5 353,-
Avdrag IN-lån: 1 068,-
Felleskostnader: 1 899,-
Internett: 199,-

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 231 007,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 924 027,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Wessel Studio borettslag består av 58 boliger og 4 næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.

Sameiet består av til sammen fem seksjoner, én samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Wessel Studio, og fire næringsseksjoner. Seksjonene er fordelt på en bygning, hvor på alle næringsseksjonen ligger i 1. etasje.

Tak- og fasadeprosjekt
Wessel Studio Borettslag og Sameiet Wessel Studio (sameie mellom borettslaget og næringsseksjoner i 1 etasje) hadde frem til 2022 en tvistesak mot utbygger og totalentreprenør. Partene kom i 2022 frem til en minnelig løsning og et utenrettslig forlik, hvor Wessel Studio Borettslag og Sameiet Wessel Studio mottok NOK 11,25 millioner fra motparten som fullstendig oppgjør i saken. Tvistesaken gjaldt mangler ved rehabiliteringsarbeidene som ble utført i 2007/2008 ifm. at bygget ble totalrehabilitert. Det har blant annet blitt avdekket feil og mangler ved rehabilitering av betongkonstruksjon/fasade og tak og takaltaner, hvilket har medført at disse byggningsdelene nå er klare for rehabilitering. Styret har innhentet teknisk bistand fra Millab Consult AS som har foretatt omfattende tekniske undersøkelser av bygget og utarbeidet rapporter som blant annet omtaler utbedringstiltak, samt estimater på kostnadsrammer. Rapporter vedlagt.

Enerhaugen Arkitektkontor AS og OBOS Prosjekt bistår borettslaget og sameiet med prosjektet med oppgradering av fasade og tak. Vi har fått godkjent rammesøknad for etterisolering av fasade, økt gesimshøyde ifm. etterisolering og innkassing av ventilasjonsanlegg på tak, samt franske balkonger ut mot gate. Videre arbeid med prosjektering og tilbudsmateriale vil foregå utover våren og sommeren, med forventet kontrahering av entreprenører på høsten 2025, og oppstart av prosjektet våren 2026.

En endelig beslutning om utbedring av fasade, franske balkonger og oppgraderinger av tak, inkl. finansiering, vil behandles av generalforsamlingen. Utbedring av fasade og oppgradering av tak er noe som må gjøres for å sikre byggets levetid, mens franske balkonger er mer en opsjon generalforsamlingen må ta stilling til om en ønsker å gjennomføre.

Det jobbes også med å kartlegge mulighetene for etablering av en felles takterrasse og tilhørende rammesøknad for denne. Ifm. at taket uansett skal oppgraderes, forventes det at det vil kunne etableres en takterrasse for en overkommelig merkostnad ut over rehabiliteringen av taket. En beslutning om eventuell takterrasse vil på samme måte som ovennevnte tiltak måtte vedtas av generalforsamlingen. Styret gjør samtidig oppmerksom på at gjennomførbarhet mtp. nødvendige dispensasjoner og merkostnader utover den nødvendige takrehabiliteringen pt. er usikkert, men at muligheten i alle fall undersøkes. Status i denne saken er at nabovarsel er sendt og at søknad om ramme sendes like over sommeren.

Styret har også engasjert OBOS til å gjennomføre en energikartlegging for å sikre at tiltakene som nå skal gjennomføres er iht. de nye EU-kravene som kommer, samt vurdere muligheter for Enova-tilskudd.

Utbedringene vil nullstille / gi økt levetid på de respektive bygningsdeler og enkelte alternative utbedringsløsninger vil være en oppgradering fra dagens løsning, f.eks. vil en alternativ fasadeutbedring med etterisolering kunne gi reduserte fyringskostnader og et bedre inneklima, tilsvarende effekter ved eventuell etterisolering av tak/takaltaner.

Forliksbeløpet vil ikke dekke de totale utbedringskostnadene, ref. estimater på totale utbedringskostnader i Millab Consult AS sine rapporter, men det er et vesentlig bidrag. Styret foreslår at resterende beløp til utbedringer vil finansieres gjennom opptak av fellesgjeld som vil allokeres ut på leilighetene og næringsseksjonene i 1. etasje etter andels- og sameierbrøk. Lånebehovet for utbedringer (fasade og tak, ekskl. franske balkonger og ev. takterrasse) ut over dagens frie midler er ca. NOK 22-27 millioner (NOK 30-35 millioner i totale utbedringskostnader fra Millab Consult AS sine rapporter, fratrukket forliksbeløp og dagens overskuddslikviditet). Ny kjøper må derfor på sikt forvente at andelen som selges vil få økt fellesgjeld og økte felleskostnader for å betjene låneopptaket på sin andel. Låneopptaket forventes å inntas i IN-ordningen og hvor kjøper kan velge å eventuelt betale ned ekstra på hele eller deler av sin andel av gjelden.

Borettslagets andel av bygget utgjør: 2998/3609. Andelens eierbrøk utgjør av borettslaget: 1385/96558 (NB. Andelens brøk må bekreftes av USBL.). Andeles brøk av bygget er dermed: 0,020914209. Legges NOK 22-27 millioner til grunn i økt låneopptak, kan det forventes en økning i fellesgjelden på ca. NOK 260-320 tusen. Økning i felleskostnader vil bero på løpetid og rentenivå. Merk at det er usikkerhet tilknyttet endelige kostnader for utbedringene. Millab Consult AS har i sine estimater tatt høyde for usikkerhet gjennom en god buffer i sine estimater, og hvor styret har fått indikasjoner på at Millab Consult AS sine estimater trolig er noe overvurdert, og hvor det antas å være større sannsynlighet for at endelige kostnader blir lavere enn estimatene, enn motsatt. Det bemerkes dog at Millab Consult AS sine estimater er noen år gamle og at generelle priser på bygg & anleggstjenester kan ha endret seg. Det er følgelig noe usikkerhet rundt de totale rehabiliteringskostnader er per dags dato og overnevnte informasjon og tall må interessenter være forsiktig med å bruke som et rent fasitsvar, selv om vi antar at det vil være en god pekepinn på faktiske endelig kostnader. Merk at merkostnad av franske balkonger og ev. takterrasse er ikke inkludert i beløpene nevnt over.

Det vil også vurderes å gjøre en oppgradering av innvendige overflater i fellesarealer for generelt vedlikehold og gi arealene et mer moderne og tidsriktig preg. Kostnadene av slike tiltak er ikke inkludert i kostnadsestimatene nevnt over, men forventes å kunne finansieres over den løpende driften.

Kjøper må forvente økte felleskostnader og fellesgjeld som en følge av renoveringen.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 180 281,-pr. 01.10.2025

Lånenummer: 83987171858, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.10.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 399.1
Saldo per 28.10.2025: 26 023 474
Andel av saldo: 1 180 281
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2058)

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 128 248,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 517 688,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 76 372,-.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.
- Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad som det oppfordres til å stille opp på.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Innmelding i Usbl koster 300,- per person, og faktureres kjøper direkte.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1441722

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 819 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenheten rett ved Pilestredet Park er både sentral og rolig. I Wessels gate 8 bor man nær alle nødvendige fasiliteter. Det er kort vei til St. Hanshaugen og Bislett, hvor man finner et variert utvalg av kafeer, restauranter, apotek, frisører, koselige spisesteder og spesialbutikker. Blant de populære restaurantene i nærheten er Smalhans, Gutta på Haugen, Pascal og Tranen, alle innen en kort spasertur.

Pilestredet Park tilbyr trivelige grøntarealer med plener, sittebenker og gangstier, og det er også kort gangavstand til St. Hanshaugen park. Fra leiligheten er det enkelt å gå til Majorstuen/Bogstadveien, Bislett, Grünerløkka, Karl Johan og Aker Brygge.

For treningsentusiaster er det bare et par minutters gange til treningssentre som Sats Bislett, Sats Akersgata, Gym IIa - Alexander Kiellands plass og Athletica Vulkan. Bislett stadion har også en innendørs løpebane tilgjengelig om vinteren.

Området har god offentlig kommunikasjon, med busser som nr. 21, 26, 37 og 54 som forbinder deg med alle deler av byen, inkludert Grünerløkka, Torshov og Aker Brygge. Det er også et trikkestopp rett utenfor leiligheten, og Nationaltheatret, med t-bane, tog og flytog, ligger innen gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kontor med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3 - etablering av takterrasse, rehabilitering av terrasser og nytt ventilasjonsanlegg. Saksnummer 202511642
Wessels gate 6 - ulovlighet - Manglende brannsikring og etablering av bad, oppdeling av boenheter. Saksnummer 202506669
Langes gate 9 - mulig ulovlig beboelse og brannfarlig bygg. Saksnummer

202506034
Langes gate 9 - mulig ulovlige boenheter. Saksnummer 202504720
Nordahl Bruns gate 11 - mulig ulovlige boenheter og manglende rømningsvei i femte etasje. Saksnummer 202506152

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/208/811:
03.05.1860 - Dokumentnr: 900033 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT 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 borett 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 budforhøyelser 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 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 budforhøyelser 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. Les mer på 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 dekningssalg 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 732,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Rabatt etter avtale med eier) kr. 6 900,-
Visningshonorar per stk. (inkl 2. stk meglere på visning) 2000,- pr. visning, max faktura 2. stk kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (Har fra tidl salg) kr. 3 630,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 124 222,- 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 15. november 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bidenkaps gate 3

Bidenkaps gate 3

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Edvard Munch videregående skol...		3 min
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km

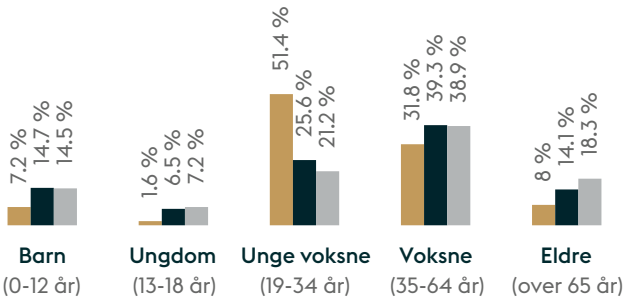
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 37	2 min 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

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

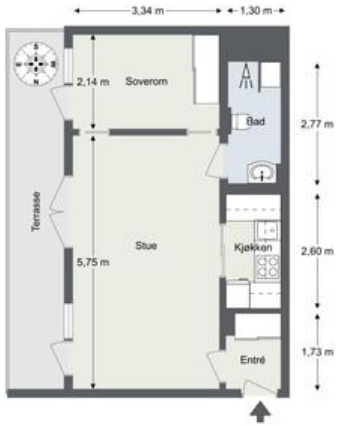


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 811
Andelsnummer 607

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 **Rapportdato:** 15.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25407 **Referansenummer:** CL2440

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Kristoffer Mjåtveit

Takst & Interiørpartner AS TAKSTPARTNER

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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 fuktsøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 607 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

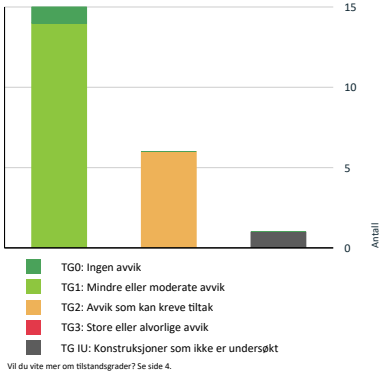
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 6 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 6 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger 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 oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Pusset malt murfasade.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2007. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue, balkongen er på 11 m².
Fliser på terrassen. Det er to sluk på terrassen.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Mangler stedvis flisfuger.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.

Tiltak: Utfør jevnlig inspeksjon av balkongen/terrasse og konstruksjonen for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.







Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,72 m.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Stedvis noe slitt parkett.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

Tilstandsrapport

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av selskapet så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

6 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med jordingskabel til slukrist.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.
Tiltak: Det skal være veggmembran på veggene inne i sisternen.
Konsekvens: Ved manglende membran inne i sisternen kan dette resultere i fuktskader derom det blir en lekkasje inne i sisternen.





6 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med dusj og forheng, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Sprekk i silikonen rundt WC sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.





6 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport





6 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som skap på soverom og naboleilighet.

KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap over himling på bad.
Flomsikring gjennom luke.
Stoppekraner i skap. Stoppekraner fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.







TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.



TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra bygget var nytt.

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport





TG 1 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Pulverapparat fra 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling og sprinkleranlegg i blokken.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

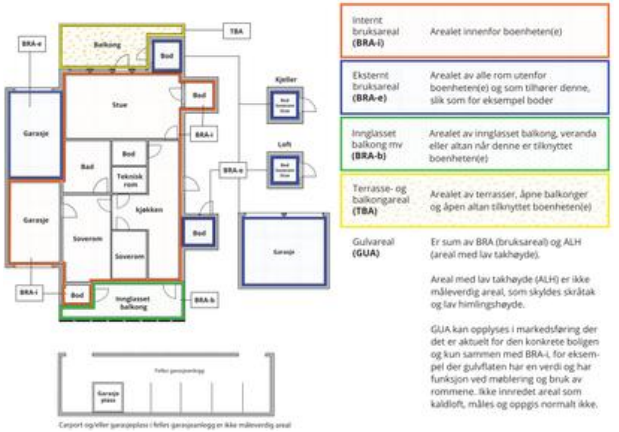
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggteknisk 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

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6 Etasje	38			38	11
Kjeller		5		5	
SUM	**38**	**5**			**11**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Tellef Inge Mørland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	811		0	819.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bidenkaps gate 3

Hjemmelshaver
WESSEL STUDIO BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/WESSEL STUDIO BORETTSLAG	991700668		Usbl, Tlf: 22 98 38 00.	Mørland Tellef Inge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
607

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et av de mest attraktive boområdene i hjertet av Oslo sentrum, like ved Pilestredet Park. Gangavstand til Karl Johan (600m), Aker Brygge, Bogstadveien, og alle byens fasiliteter. Dagligvare, kaféer, restauranter, skoler, og barnehager i nærmiljøet. Meget god dekning av offentlig kommunikasjon. Flotte rekreasjonsområder i nærheten som St. Hanshaugen park, Akerselva, Slottsparken og Damstredet.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor oppgangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 6. etg. bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang til terrasse fra stue og soverom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1441722			

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.11.2025	
2	15.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 811
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CL2440

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mørland, Tellef Inge	9578-5993-4-2515496	2025-11-04 00:10:25

SIGNICAT 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
3. nov. 2025

Oppdragsnummer
5-0515/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bidenkaps gate 3, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tellef Inge Mørland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1441722
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjgarnityr i 2022, utført av Martinsen & Brodahl AS.

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

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: Millab Consult AS gjennomførte i 2021 en grundig tilstandsrapport av bygget. Omtrent samtidig ble det gjort sikringsarbeider der man fjernet potensielle nedfallsbiter fra fasaden. Det ble også gjort sikringsarbeider / midlertidige reparasjoner av taket, for å unngå at det skulle komme nye tilfeller av vannigjennomtrengning, som enkelte leiligheter har vært utsatt for. Tidligere eier har beskrevet at i 2015 utbedret AF Gruppen (opprinnelig entreprenør for bygget) alle takterrassene i 6.etasje, grunnet lekkasje ned til leilighetene i 5.etasje. Det gjaldt også terrassen til denne leiligheten. Ny helling, nye sluk, nytt beslag og nye fliser ble anlagt, i følge forrige eier.

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?

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: Boligen var opprinnelig et kontorbygg fra 1940, som ble gjort om til leiligheter og 4 næringsseksjoner i 2008 av AF Gruppen.

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: Bluetech skal ha gjennomført undersøkelser av varmeanlegg, ventilasjon og sprinkleranlegg i 2021/2022. Dette for å kartlegge behovene for oppgradering, bl.a. som en følge av Millab Consult AS sin tilstandsrapport fra 2021. Ta ellers kontakt med styret for mer informasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Heisene har tidligere blitt reparert flere ganger grunnet stans av KONE. Det har vært noen utfordringer med fjernvarmeanlegget til radiatorene, og senest i fjor vinter ble det gjennomført reparasjoner på anlegget. Lysarmaturer i kjeller til boder er skiftet tidligere i år. I den forbindelse er ikke armatur i tilhørende bod til denne leiligheten tatt med i oppgraderingen. Chipboks til inngangsdør er skiftet i 2025.

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 soppskader?

Ja

Beskriv: Noen riss på fuger. Et av el-stikkene på badet er litt løst. Lysrørskjermen på badet er litt defekt. Fuge rundt WC er litt høyt oppe, noe som gjør til at det kan se ut som om WC har seget litt. Dette var imidlertid også slik ved overtakelse fra forrige eier. Noen ganger kan det høres en liten klukke- / dryppelyd fra WC.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke pipe / ildsted i leiligheten.

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?

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasje til flere leiligheter fra tak tidligere. Styret har sørget for at dette har blitt midlertidig utbedret. Biter av fasaden har vært løse, og man har renset opp i dette for å hindre farlig nedfall. Det er planlagt en større oppgradering av bygget. Se Millab Consult AS sin tilstandsraopport fra 2021 for mer informasjon. Det vises ellers til styret for å få den siste oppdateringen for framdriften i arbeidet med å oppgradere bygget. Det er en betydelig oppsprekking av fugene til flisene på terrassen. Nederste kantskåte i den ene verandadøren er knekt.

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?

Ja

Beskriv: Ja, se tidligere omtale av fasaden på bygget. Dette er også synlig visuelt. I stuen er det en rift i malingen / belegget nederst i ene veggen.

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?

Ja

Beskriv: Det har vært utfordringer ved fjernvarmeanlegget / radiatorer. Når dette har skjedd, har styret normalt fulgt dette opp og fått det fikset. Siden leiligheten er en toppleilighet, vil man nok risikere et noe større varmetap her, enn i leiligheter lenger nede i etasjene.

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

Ja

Beskriv: Noe sig i et par av kjøkkenskapene, samt bruksmerker. Det mangler ellers et spjeld i kjøkkenvifta.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det vises til Millab Consult AS sin tilstandsrapport fra 2021.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi- og lånetakst gjennomført av Normann Eiendom AS ved Christian Normann med befaringsdato den 4.november 2015.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Styret arbeider med en plan for omfattende utbedring og oppgradering av bygget. Dette kan bl.a. medføre at det blir etablert en takterrasse for beboerne. Saken har ikke kommet til endelig behandling på generalforsamlingen. Ta eventuelt kontakt med styret for en grundigere statusoppdatering.

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

Eventuell kommentar: Wessel Studio hadde tidligere en tvistesak mot utbygger / entreprenør. Dette ble imidlertid løst gjennom et utenomrettslig forlik mellom partene, der Wessel Studio i avtalen fikk 11,25 millioner i kompensasjon for feil og mangler ved bygget.

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: Det vises til styrets pågående arbeid med å utarbeide en plan for å oppgradere bygget, vedrørende bl.a. tak, fasader og ventilasjonsanlegg.

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?

Ja

Beskriv: Det vises igjen til Millab Consult AS sin tilstandsrapport, nabovarsel utsendt av styret i juli i år, dokumenter i tilknytning til tidligere generalforsamlinger og styrets pågående arbeid, for å få en mer helhetlig innblikk i eiendommens tilstand og forventede fremtidige oppgraderinger. Det har tidligere vært tilløp til litt ulyd fra ventilasjonsanlegget, når det har vært kaldt. Dette oppfatter jeg at styret har fulgt opp. Ventilasjonsanlegget er ellers en del av det styret har planlagt skal oppgraderes.

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: 5-0515/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mørland, Tellef Inge	2025-11-04

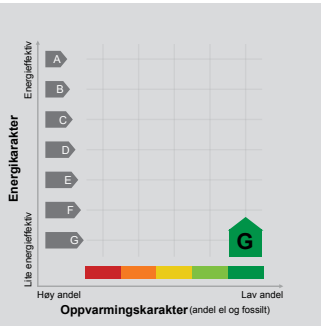
Identifikasjon

bankID Mørland, Tellef Inge

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bidenkaps gate 3
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	811
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80485379
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-184824
Dato	28.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 28.10.25 Side 1 av 2

Wessel Studio borettslag
Bidenkaps gate 3
0165 OSLO

Vår ref.: 181/607
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Tellef Inge Mørland

Fødselsdato eier: 21.04.1980

Organisasjonsnr: 991 700 668
Andelsnr: 607

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 244**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fjernvarme	466
	Renter IN-lån	5 632
	Avdrag IN-lån	1 048
	Felleskostnader	1 899
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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.11.2025** **Tot. utg. i kr.:** **8 985**

Felleskostnader:	Fjernvarme	466
	Renter IN-lån	5 353
	Avdrag IN-lån	1 068
	Felleskostnader	1 899
Tilleggsytelser:	Internett	199

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 180 281	Gjeld siste årsoppg.:	1 188 347
Klient ajourf. lån:	87 021 631,44	Klient gj. s. årsoppg.:	28 075 565

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987171858, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.10.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 399.1

Saldo per 28.10.2025: 26 023 474

Andel av saldo: 1 180 281

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

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to tuker 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 - 2024

		Gjeld:	1 188 347	Andre inntekter:	4 506
Annen formue:	128 248	Utgifter:	71 606		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	806 800
Andelsnr:	607	Partialobligasjonsnr:	607

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1940
Gårds/bruksnr: 208/811

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 28.10.25 Side 2 av 2

Wessel Studio borettslag
Bidenkaps gate 3
0165 OSLO

Vår ref.: 181/607
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Tellef Inge Mørland

Fødselsdato eier: 21.04.1980

Organisasjonsnr: 991 700 668

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: HB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	819.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1441722

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0601

Etasje:	6	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 - Storbyfellesskap • (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. Parkeringssameiet har også en egen hjemmeside 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 innkallng 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

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. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

usbl

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
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**9 235 171**	**16 255 782**
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. Årets endring disponible midler	**-277 436**	**-7 020 611**
C. Disponible midler	**8 957 734**	**9 235 171**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 373 040	9 989 363
Kortsiktig gjeld	-1 415 305	-754 192
C. Disponible midler	**8 957 734**	**9 235 171**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 908 640	4 035 273	3 896 871	3 705 847
Sum leieinntekt		**3 908 640**	**4 035 273**	**3 896 871**	**3 705 847**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	79 780	56 267	35 000	105 794
Sum annen inntekt		**79 780**	**56 267**	**35 000**	**105 794**
Sum inntekt		**3 988 420**	**4 091 540**	**3 931 871**	**3 811 641**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 208	18 189	19 000	19 035
Styrehonorar	3	157 500	129 000	135 000	135 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	16 474	16 474	0	0
Driftskostnad					
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
Sum kostnad		**2 588 790**	**2 306 677**	**1 991 980**	**2 210 489**
Driftsresultat før IN		**1 399 631**	**1 784 864**	**1 939 891**	**1 601 152**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		544 342	646 113	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 943 972**	**2 430 977**	**1 939 891**	**1 601 152**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		311 617	299 420	0	0
Rentekostnad		1 737 902	1 653 278	1 727 308	1 677 524
Netto finansposter		**1 426 285**	**1 353 858**	**1 727 308**	**1 677 524**
Årsresultat		**517 688**	**1 077 119**	**212 583**	**-76 372**
Overført til/fra annen egenkapital		517 688	1 077 119	0	0
SUM OVERFØRINGER		**517 688**	**1 077 119**	**0**	**0**

Balanse 2024 Wessel Studio borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	149 671 650	149 671 650
Andre driftsmidler	4	61 057	77 531
Sum anleggsmidler		**149 732 707**	**149 749 181**
Omløpsmidler			
Fordringer			
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
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		8 543 772	9 043 587
Sum omløpsmidler		**10 373 040**	**9 989 363**
SUM EIENDELER		**160 105 747**	**159 738 543**

Balanse 2024 Wessel Studio borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		290 000	290 000
Sum innskutt egenkapital		**290 000**	**290 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 536 417	28 018 729
Sum opptjent egenkapital		**28 536 417**	**28 018 729**
Sum egenkapital	**11**	**28 826 417**	**28 308 729**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
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
Sum langsiktig gjeld		**129 864 024**	**130 675 622**
Kortsiktig gjeld			
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
Sum kortsiktig gjeld		**1 415 305**	**754 192**
Sum gjeld		**131 279 330**	**131 429 814**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**160 105 747**	**159 738 543**
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 regnskapsskikk 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 skattetrekkskonto 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 nedkvittering 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
Sum	**3 908 640**	**4 035 273**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	79 780	56 267
Sum	**79 780**	**56 267**

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 lønnssystemet	157 500	129 000
Sum	**179 708**	**147 189**

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, polisenr 1441722.

181 Wessel Studio borettslag Org. nr. 991700668

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
Sum	**200 321**	**184 339**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og domene	8 309	0
Sum	**8 309**	**0**

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
Sum	**7 873**	**19 878**

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 brannvernutstyr	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
Sum	**529 419**	**464 326**

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
Sum	**390 025**	**247 624**

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

Noter årsregnskap 2024 Wessel Studio borettslag

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
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
Sum	**9 875**	**4 859**

Kostnad på konto 7790 gjelder miljøgebyr fra Oslo kommune.

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987171858**
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
Lånesaldo 31.12:	**28 075 565**
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
Andelssaldo 31.12:	**59 540 809**
Sum pantegjeld for lån:	**87 616 374**

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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Wessel Studio borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	87 616 374
Innskuddskapital	42 247 650
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**129 864 024**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**149 671 650**

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

181 Wessel Studio borettslag Org. nr. 991700668

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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



INNKALLING 2024

Wessel Studio borettslag

Onsdag 26.06.2024 kl. 18:00
Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag

Tid og sted: Onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidssamfunnets 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding, dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamlingen og som oppsummerer de viktigste sakene.

Forslag til vedtak: Punktet tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2023-2024 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), samt øvrige forhold, i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar
på NOK 135.000.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på NOK 135.000. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024 og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

5. Andre saker

5.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamling. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud, og styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø, var opprinnelig på valg ved fjorårets generalformsaling (2023), men gitt at ingen nye kandidater stilte til valg, måtte begge bli sittende i sine verv. Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år på ordinær generalforsamling den 2. juni 2022 og er derfor på ordinært valg i år.

Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø, stiller ikke til gjenvalg.

Styremedlem, André Strand, stiller til gjenvalg som styremedlem.

Varamedlem, Christian Lindeland, stiller ikke til gjenvalg.

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud, har solgt sin andel i borettslaget i 2023. For å sikre kontinuitet mtp. utbedringsprosjektet har Andreas Prøven Bogsrud sagt seg villig til å eventuelt fortsette som en ekstern styreleder.

6.1 Valg av leder

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud er på valg.

Styret har ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styrelederververvet.

Andreas Prøven Bogsrud, har solgt sin andel i borettslaget i 2023. For å sikre kontinuitet mtp. utbedringsprosjektet har Andreas Prøven Bogsrud sagt seg villig til å fortsette som en ekstern styreleder. Dersom Andreas Prøven Bogsrud gjenvelges, vil det som ekstern styreleder være behov for en justert godtgjørelsesmodell. Det foreslås følgende modell:

- Fast honorar: NOK 45.000 per år
  - betales 50% på starten av hver periode og 50% etter avholdt generalforsamling
- Variabelt honorar: NOK 650 / time
  - betales månedlig etterskuddsvis basert på innleverte timelister
- Eventuelle utlegg dekkes etter regning. Eventuelle reisekostnader, e.g. kjøregodtgjørelse, dekkes iht. statens satser.
- Honorar notert over er ekskl. MVA dersom MVA skulle tilkomme.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gjenvalgte styreleder, Andreas Prøven Bogsrud - nå som ekstern styreleder. Generalforsamlingen godkjente foreslått godtgjørelse.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø og André Strand er på valg.

Linda Margrete Misfjord Walbø, stiller ikke til gjenvalg. André Strand, stiller til gjenvalg som styremedlem.

Styret har i forkant av innkalling ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styremedlemvervet.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Christian Lindeland er på valg. Christian Lindeland, stiller ikke til gjenvalg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**16 255 782**	**6 499 601**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 077 119	11 618 349
Tilbakeføring av avskrivning	16 474	16 474
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-7 968 091	-895 951
Endringer i andre langsiktige poster	-146 113	-982 690
B. Årets endring disponible midler	**-7 020 611**	**9 756 181**
C. Disponible midler	**9 235 171**	**16 255 782**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 989 363	17 505 564
Kortsiktig gjeld	-754 192	-1 249 782
C. Disponible midler	**9 235 171**	**16 255 782**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 035 273	3 793 729	4 062 396	3 896 871
Sum leieinntekt		**4 035 273**	**3 793 729**	**4 062 396**	**3 896 871**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	56 267	11 361 352	35 000	35 000
Sum annen inntekt		**56 267**	**11 361 352**	**35 000**	**35 000**
Sum inntekt		**4 091 540**	**15 155 081**	**4 097 396**	**3 931 871**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 189	19 881	19 000	19 000
Styrehonorar	3	129 000	141 000	135 000	135 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	16 474	16 474	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		269 503	257 265	180 000	190 000
Kostnad eiendom/lokale	5	184 339	191 284	180 000	192 320
Kommunale avgifter/renovasjon		490 105	1 079 463	500 000	575 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	19 878	4 257	156 550	9 000
Reparasjon og vedlikehold	7	464 326	808 931	252 000	254 304
Revisjonshonorar		6 584	6 161	6 000	6 420
Forretningsførerhonorar		115 249	112 001	112 000	118 048
Andre honorar		247 624	720 557	51 000	156 000
Kontorkostnad		235	3 230	1 000	0
TV/bredbånd		169 824	138 707	141 000	163 488
Kontingent og gaver		17 400	17 400	17 400	17 400
Forsikring		153 089	122 330	134 000	147 000
Eiendomsskatt		0	6 269	0	0
Andre kostnader		4 859	3 646	10 000	9 000
Sum kostnad		**2 306 677**	**3 648 855**	**1 894 950**	**1 991 980**
Driftsresultat før IN		**1 784 864**	**11 506 227**	**2 202 446**	**1 939 891**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		646 113	982 690	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 430 977**	**12 488 917**	**2 202 446**	**1 939 891**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		299 420	215 009	0	0
Rentekostnad		1 653 278	1 085 577	1 475 819	1 727 308
Netto finansposter		**1 353 858**	**870 568**	**1 475 819**	**1 727 308**
Årsresultat		**1 077 119**	**11 618 349**	**726 627**	**212 583**
Overført til/fra annen egenkapital		1 077 119	11 618 349	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 077 119**	**11 618 349**	**0**	**0**

Balanse 2023 Wessel Studio borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	149 671 650	149 671 650
Andre driftsmidler	4	77 531	94 005
Sum anleggsmidler		**149 749 181**	**149 765 655**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		31 913	49 447
Kundefordringer		13 108	3 221
Kostnader til avregning		844 488	853 275
Andre kortsiktige fordringer		56 267	111 352
Forskuddsbetalte kostnader		0	148 991
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 043 587	16 339 278
Sum omløpsmidler		**9 989 363**	**17 505 564**
SUM EIENDELER		**159 738 543**	**167 271 218**

Balanse 2023 Wessel Studio borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		290 000	290 000
Sum innskutt egenkapital		**290 000**	**290 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 018 729	26 941 610
Sum opptjent egenkapital		**28 018 729**	**26 941 610**
Sum egenkapital	**8**	**28 308 729**	**27 231 610**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	31 546 854	39 514 945
Borettsinnskudd		42 247 650	42 247 650
IN nedbetalt fellesgjeld	9	56 881 119	57 027 232
Sum langsiktig gjeld		**130 675 622**	**138 789 826**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 042	16 989
Leverandørgjeld		86 065	572 559
Skyldig off. myndigheter		52 449	0
Påløpne renter		9 940	8 700
A konto til avregning		399 972	399 972
Annen kortsiktig gjeld		204 724	251 561
Sum kortsiktig gjeld		**754 192**	**1 249 782**
Sum gjeld		**131 429 814**	**140 039 608**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**159 738 543**	**167 271 218**
Pantstillelser	10	130 675 622	138 789 826

Sted:_____ Dato:_____

Andreas Prøven Bogsrud
Styreleder

André Strand
Styremedlem

Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 skattetrekkskonto 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 nedkvittering 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 2023 Wessel Studio borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 761 612	1 695 612
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 504	138 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 670 104	1 066 608
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	465 054	893 005
Sum	**4 035 273**	**3 793 729**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	56 267	11 361 352
Sum	**56 267**	**11 361 352**

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 189	19 881
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	129 000	141 000
Sum	**147 189**	**160 881**

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	87 610	81 970
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	149 671 650	7 390	70 140
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, polisenr 1441722.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	63 945	64 838
6340 Heisalarm	12 840	12 090
6361 Fast renhold	107 554	87 020
6364 Matteleie	0	20 919
6392 Containerleie/tømming	0	5 824
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	594
Sum	**184 339**	**191 284**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	4 271	0
6540 Inventar	14 639	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	3 591
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	480	0
6552 Driftsmateriell	0	246
6583 IT-lisensavgift	488	420
Sum	**19 878**	**4 257**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	294 992	33 933
6603 Vedlikehold elektro	0	243 862
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 180	0
6611 Vedlikehold heiser	120 506	59 074
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	13 313
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	27 583	49 906
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	0	9 500
6644 Fasade/balkonger	15 000	15 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 201
6648 Vedlikehold dører og porter	0	9 359
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	5 065	281 907
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	61 875
Sum	**464 326**	**808 931**

Kostnad på konto 6602 gjelder i hovedsak rep og vedlikehold av varmeanlegg og radiatorer.
Kostnad på konto 6611 gjelder rep og årlig serviceavtale.
Kostnad på konto 6621 gjelder ventilasjonservice.

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

Noter årsregnskap 2023 Wessel Studio borettslag

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	290 000	0	290 000
Sum innskutt egenkapital	**290 000**	**0**	**290 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 941 610	1 077 119	28 018 729
Sum opptjent egenkapital	**26 941 610**	**1 077 119**	**28 018 729**
Sum egenkapital	**27 231 610**	**1 077 119**	**28 308 729**

181 Wessel Studio borettslag Org. nr. 991700668

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken**
Formål:	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	Styrke likviditeten, ekstra byggekostnader	
Lånenummer:	**83987205175**	**83987205183**	**83987171858**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2017
Rentesats:	4.35 %	4.35 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende	Flytende	
Beregnet innfridd:	14.04.2023	14.04.2023	30.09.2058
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	4 500 000	38 865 519
Lånesaldo 01.01:	2 896 550	4 206 153	32 412 242
Avdrag i perioden:	2 896 550	4 206 153	865 388
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**31 546 854**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	29 972 302
Andelssaldo 01.01:	0	0	57 027 232
Innbetalt IN i perioden:	0	0	500 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	646 113
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**56 881 119**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**0**	**88 427 972**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987171858	2	1 751 701	3 503 402
	1	1 736 061	1 736 061
	2	1 641 396	3 282 792
	1	1 619 171	1 619 171
	1	1 604 354	1 604 354
	1	1 483 348	1 483 348
	2	1 452 068	2 904 136
	1	1 426 283	1 426 283
	1	1 419 964	1 419 964
	1	1 323 654	1 323 654
	1	1 199 355	1 199 355
	1	1 121 978	1 121 978
	1	1 104 691	1 104 691
	1	1 075 370	1 075 370
	1	1 055 113	1 055 113
	1	1 035 984	1 035 984
	1	781 186	781 186
	1	769 628	769 628
	1	669 352	669 352
	1	544 888	544 888
	1	533 150	533 150
	1	390 046	390 046
	1	367 133	367 133
	1	208 745	208 745

Noter årsregnskap 2023 Wessel Studio borettslag

Langsiktig gjeld

1	173 060	173 060
1	84 347	84 347
1	71 723	71 723
1	55 790	55 790
1	2 144	2 144

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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	88 427 972
Innskuddskapital	42 247 650
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**130 675 622**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**149 671 650**

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

Resultat og balanse med noter for Wessel Studio borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Wessel Studio borettslag

Styreleder	Andreas Prøven Bogsrud (sign.)	16.06.2024
Styremedlem	Linda Margrete Misfjord Walbø (sign.)	16.06.2024
Styremedlem	André Strand (sign.)	12.06.2024

Årsmelding 2023 - Wessel Studio borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud
Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø
Styremedlem, André Strand
Varamedlem, Christian Lindeland
Varamedlem, Ida Margrete Lien Samuelsen

Styret i Wessel Studio borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Wessel Studio borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Wessel Studio borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 991700668
Wessel Studio borettslag består av 58 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Wessel Studio borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441722. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

#=ForvaltningsklientNavn# Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidssamfunnets plass 1, 0181 Oslo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Wessel Studio borettslag onsdag 26.06.2024 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidssamfunnets 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: Tim Midtbø Sundal

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: 9
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding, dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamlingen og som oppsummerer de viktigste sakene.

Vedtak:
Punktet tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

De siste årene har styret hatt betydelig med arbeidsomfang tilknyttet tvistesaken med skader på fasade og tak. Styret har hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som har gått langt utover ordinært styrearbeidet.

Styreperioden 2023-2024 har vært intet unntak, med ekstraordinær arbeidsbelastning tilknyttet prosjektering av utbedring av fasade og tak sammen med tilknyttede rådgivere (arkitekt og respektive fag), samt øvrige forhold, i tillegg til en betydelig mengde vanlig styrearbeid og daglig drift. Gitt styreperiodens arbeidsomfang og belastning, foreslås det et styrehonorar på nivå med tidligere år, justert for KPI (Konsumprisindeksen). Det foreslås et styrehonorar
på NOK 135.000.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret beslutter selv fordeling av honoraret basert på arbeidsomfang, belastning, individuell innsats etc.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 135.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Status utbedring av fasade og tak (orientering)

Det vises til e-post som vil sendes ut fra styret i forkant av generalforsamling. Dette sakspunktet åpner for eventuelle spørsmål fra andelseiere.

Vedtak:
Generalforsamlingen tok saken til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Andreas Prøven Bogsrud er på valg.

Styret har ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styreledervervet.

Andreas Prøven Bogsrud, har solgt sin andel i borettslaget i 2023. For å sikre kontinuitet mtp. utbedringsprosjektet har Andreas Prøven Bogsrud sagt seg villig til å fortsette som

en ekstern styreleder. Dersom Andreas Prøven Bogsrud gjenvelges, vil det som ekstern styreleder være behov for en justert godtgjørelsesmodell. Det foreslås følgende modell:

- Fast honorar: NOK 45.000 per år
  - betales 50% på starten av hver periode og 50% etter avholdt generalforsamling
- Variabelt honorar: NOK 650 / time
  - betales månedlig etterskuddsvis basert på innleverte timelister
- Eventuelle utlegg dekkes etter regning. Eventuelle reisekostnader, e.g. kjøregodtgjørelse, dekkes iht. statens satser.
- Honorar notert over er ekskl. MVA dersom MVA skulle tilkomme.

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Prøven Bogsrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Linda Margrete Misfjord Walbø og André Strand er på valg.

Linda Margrete Misfjord Walbø, stiller ikke til gjenvalg. André Strand, stiller til gjenvalg som styremedlem.

Styret har i forkant av innkalling ikke mottatt noen henvendelser fra andelseiere om kandidatur til styremedlemvervet.

Vedtak:

Valgt ble: André Strand for 2 år.

Valgt ble: Sverre Rynning-Tønnesen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Christian Lindeland er på valg. Christian Lindeland, stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Tim Midtbø Sundal for 1 år.

Møteleder, Kong Van Truong /s/

Protokollvitne, Tim Midtbø Sundal /s/

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) Nekter 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 karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(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 Boretslagets eiendom tillates på områder styretbestemmer. Slik overvåking må skje i samsvar med gjeldende lover ogregler 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.

V E D T E K T E R

FOR

WESSEL STUDIO EIERSEKSJONSSAMEIE

Endret i ekstraordinært sameiermøte
27.01.2010
03.05.2011

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 208, bnr. 811 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen fem seksjoner, én samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Wessel Studio, og fire næringsseksjoner. Seksjonene er fordelt på en bygning, hvor på alle næringsseksjonen ligger i 1. etasje.

Samleseksjon bolig består avrundet av til sammen 2998 kvm bruksareal (BRA). Næringsseksjonene består av til sammen ca 611 kvm bruksareal (BRA).

Til samleseksjon bolig er tillagt tilleggsdeler bestående av fellesareal i etasjene 2.-6.

Det øvrige areal inngår som sameiets fellesareal. Sameiebrøkene bygger på seksjonenes areal ekskl. tilleggsdeler iht ovenstående.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Erverver eller leier av hele eller deler av seksjonen skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke borettslagets utleie og fremleie av egne boliger i samsvar med borettslagets formål, som behandles av borettslagets besluttende organer. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller utleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker. Nekter styret godkjenning av erverver eller leier, skal dette skriftlig meddeles seksjonseier innen 14 dager fra styret mottok søknad om godkjenning. Har styret ikke gitt melding innen ovennevnte frist, er erverver eller leier å anse som godkjent.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonene må særskilt hensynta at lokalene ligger integrert i et boligmiljø.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Styret kan vedta husordensregler for sameiet dersom styret finner det nødvendig. Sameiermøtet kan med simpelt flertall vedta endringer eller tillegg i husordensreglene. Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, reklameskilt, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan kun skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

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

Ledning, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn at sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk, dvs. samleseksjon bolig S nr 1 2998/3609, næringsseksjon S nr 2 112/3609, næringsseksjon S nr 3 114/3609, næringsseksjon S nr 4 265/3609, næringsseksjon S nr 5 120/3609 så fremt ikke annet følger av nedenstående.

Der særlige grunnet taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn etter sameierbrøk:

a) Boligseksjonen (borettslaget) bærer alle kostnader til vedlikehold og utskifting av eget ventilasjonsanlegg, samt balkonger og terrasser.

b) Næringsseksjonene bærer alle kostnader til vedlikehold og utskifting av eget ventilajsonsanlegg. Kostnader til fjernvarme bæres av den enkelte næringsseksjon iht. egne målere.

c) Næringsseksjonene bærer særlige kostnader som følge av den særlige bruken av næringsseksjonene.

Den enkelte sameier betaler å konto-beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Sameiermøtet kan også vedta at det i tillegg til felleskostnadene betales avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Videre omfattes vedlikehold og utskiftning av vinduer og dører til seksjonene.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styre pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, som ikke faller inn under første ledd, er sameiets ansvar.

§ 9 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 STYRET

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret skal sørge for vedlikehold, forvaltning og drift av eiendommen.

Alle sameierne er medlemmer av styret. Styreleder velges særskilt for ett år. Alle typer seksjoner skal være representert i styret, dvs. både nærings- og boligseksjoner.

Styrets leder velges av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av stemmene er til stede. Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 SAMEIERMØTE (innkalling)

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes én gang i året innen utgangen av april måned.

Sameiermøtet innkalles av styret. Sammen med innkallingen som skal skje skriftlig og med minst åtte dager og høyst tjue dagers varsel, skal medfølge årsrapport med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett, samt saksliste for øvrig. Saker som sameierne ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møte avholdes.

§ 12 SAMEIERMØTE (saksbehandling)

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport og revisors beretning
2. Regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styrets leder
5. Valg av revisor
6. Øvrige saker

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Ved dennes forfall velges leder av sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje i henhold til § 11.

§ 13 SAMEIERMØTE (stemmeregler)

Alle beslutninger på sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte treffes med alminnelig flertall med mindre noe annet er bestemt.

Sameiermøtet kan vedta endringer av vedtekter. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring med mindre loven stiller strengere krav.

På sameiermøtet kreves 2/3 flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

Hver seksjon avgir stemme iht sameierbrøken.

Vedtak om salg eller bortfeste av deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant alle sameierne.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og møteleder og ett styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakten er gyldig.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 41.

§ 15 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter og fastsatte ordensregler.

§ 16 LOVREGULERING

Der intet annet er bestemt i vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER FOR
WESSEL STUDIO BORETTSLAG

Vedtatt av styret i Wessel Studio borettslag 27.05.08
Revidert 22.03.2010

1 Bruk av leiligheten

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

2 Innvendige fellesarealer

- Utgangsdører og dører inn til kjeller skal alltid holdes låst.
- Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av beboer i leiligheten som skadeforvolderne knyttes til.
- Enhver er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige ved for eksempel å presse sammen pappavfall og legge det i containeren. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall, og også glass og metall til gjenvinning, kastes i returstasjonene. Den nærmeste finnes i Pilestredet Park.
- Oppganger, korridorer og fellesarealer i kjeller skal være fri for uvedkommende gjenstander. Dette er særskilt viktig med tanke på rømningsveier. Gjenstander som er for store til søppelcontainerne skal enten fraktes vekk av beboerne selv eller plasseres i søppelrommene for bortkjøring (ved vaktmester).
- Korridorene skal være fri for matter, søppelposer, sko o.l.
- Sykler skal ikke hensettes 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.

Millab Consult a.s.
Nybyggerveien 15
N-1084 Oslo, Norway
Tel + 47 22 10 94 70
Fax + 47 22 10 94 67

www.millab-consult.no
kontakt@millab-consult.no

Wessel Studio borettslag

Undersøkelse av skader i leilighetstak



Teknisk notat 22082021

Undersøkelsene er utført av:	
Millab Consult AS	Sivilingeniør Iain H. B. Miller
Millab Consult AS	Dr. Glenn B. S. Miller
Rapporten er utarbeidet av:	Glenn B. S. Miller
Kontrollert av:	Iain H. B. Miller

Oslo, 22. august 2021

Dr. Glenn B. S. Miller

Oslo, 22. august 2021

Sivilingeniør Iain H. B. Miller

Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning 3
2.0 Problemstilling 3
3.0 Planskisse og oversikt over undersøkte leiligheter, samt prøveresultater 3
4.0 Funn, registeringer og diskusjon – Femte etasje 5
5.0 Funn, registeringer og diskusjon – Sjette etasje 10
6.0 Prøvestatistikk og vurderinger 13
7.0 Konklusjon 14
8.0 Kostnadsvurdering 14
8.1 Forbehold og forutsetninger 14
8.2 Vurdering av kostnader for leiligheter i femte etasje 15
8.3 Vurdering av kostnader for leiligheter i sjette etasje 16

Vedlegg 1 – Fotovedlegg 17

1.0 Innledning

Millab Consult AS har på oppdrag av Wessel Studio borettslag utført betongtekniske undersøkelser av leilighetstakene i femte og sjette etasje i borettslagets bygård med adresser Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3.

Millab Consult AS har tidligere utført en tilstandsanalyse av bygårdens fasader, takaltaner og tak. Funnene er rapportert i Tilstandsrapport 08012021, heretter «tilstandsrapporten». En mindre del av tilstandsrapporten omfattet skader i leilighetstakene. Forholdet ble kun i liten grad undersøkt i tilstandsanalysen. Dette notatet erstatter derfor deler av tilstandsrapporten, og dette notatet bør derfor leses sammen med tilstandsrapporten.

Undersøkelsene er utført på nivå 2 i henhold til NS3424 – «Tilstandsanalyse av byggverk» og Rådgivende Ingeniørers Forenings norm for tilstandsanalyser av betongkonstruksjoner.

2.0 Problemstilling

Flere leiligheter i femte etasje melder om «bulninger» og fuktskader i undersiden av leilighetstakene. Skadene er tilbakevendende til tross for utbedringer foretatt av beboerne selv, men også der skadene har vært utbedret av profesjonelle aktører. Skadene mistenkes å hovedsakelig skyldes armeringskorrosjon, men også rene fuktskader mistenkes. Enkelte beboere melder at skadene «vokser» ved regnvær, før de trekker seg sammen igjen etter en kort tørketid. Det er også meldt om lekkasjerelaterte skader i sjette etasje, men omfanget er langt mer begrenset.

Sjette etasje i bygården er inntrukket fra fasadene til etasjene under for å gi plass til takaltaner. Takaltanene er en del av taket til leilighetene i femte etasje. Det har i lang tid vært problemer med fukt- og vanninntrenging i leilighetene i femte etasje. Vanninntrengingen skyldes primært utettheter i takaltanene. Sekundært skyldes skadene vannbrettbeslag med feil fall og utettheter rundt vinduene. Det henvises til hele tilstandsrapporten for beskrivelse av tilstanden til bygårdens fasader. Det henvises videre spesielt til tilstandsrapportens kapittel 5.2 og 9.2 for beskrivelse av tilstandene til bygårdens takaltaner, og til kapittel 5.3 og 9.1 for beskrivelse av tilstanden til bygårdens tak. Det henvises også til kapittel 3.0 for generelle beskrivelser av skademekanismer i betong.

Denne undersøkelsen har som hensikt å kartlegge det eksisterende omfanget av skader som skyldes armeringskorrosjon. Undersøkelsene har også til hensikt å kartlegge den fremtidige risikoen for skadeutvikling på steder som i dag er skadefrie.

3.0 Planskisse og oversikt over undersøkte leiligheter, samt prøveresultater

Figur 1: Planskisse av leilighetene i femte og sjette etasje. Skissen er opprinnelig © Flux Arkitketer AS. Skissen er redigert av Wessel Studio borettslag med anvisning av leilighetsnumre.



Tabell 1: Befaringsoversikt for leilighetene i femte etasje.

Leilighet	Befaring?	Prøvetakning i denne undersøkelsen?	Er under leilighet	Skader registrert nå?	Tidligere utbedret av beboer (B) eller profesjonell (P)?
501	Ja	Ja	601	Ja	B
507	Ja	Utført Høst 2021	606	Ja	B-Vår 2021
506	Ja	Ja	605 og 606	Ja	B-2018
505	Ja	Ja	604 og 605	Ja	B-2020
504	Nei	n/a	603 og 604	n/a	n/a
503	Ja	Ja	603	Ja	B-Des 2020
502	Nei	n/a	602	n/a	n/a
512	Ja	Ja	609	Ja	P-Jun/jul-2019
511	Ja	Ja	609 og 608	Ja	P-Jun/jul-2019
510	Ja	Nei	608	Små riss	P-Jun/jul-2019
509	Ja	Ja	607	Ja	Uvisst
513	Nei	n/a	610	n/a	n/a

Tabell 2: Befaringsoversikt for leilighetene i sjette etasje.

Leilighet	Befaring?	Prøvetakning?	Er over leilighet	Skader registrert?	Tidligere utbedret av beboer (B) eller profesjonell (P)?
601	Nei		501		
606	Nei		506 og 507		
605	Nei		505 og 506		
604	Nei		504 og 505		
603	Ja	Ja	503 og 504	Litt bom	
602	Ja	Ja	502		
609	Nei		511 og 512		
608	Ja	Ja	510 og 511	Ja	
607	Ja	I trapperom	509	Nei	
610	Ja	Nei	513	Litt bom	

Tabell 3: Prøvetakningsoversikt med måleresultater. OD = Betongoverdekning, mm. KD = Karbonatiseringsdybde, mm. [Cl^-]%SV = Kloridinnhold i % av antatt sementvekt.

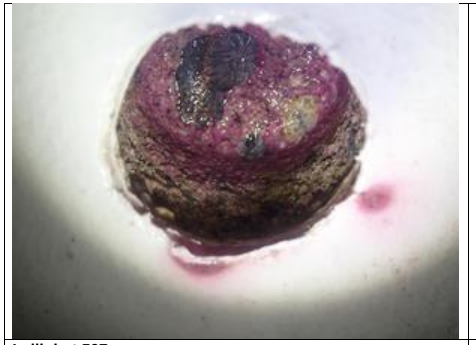
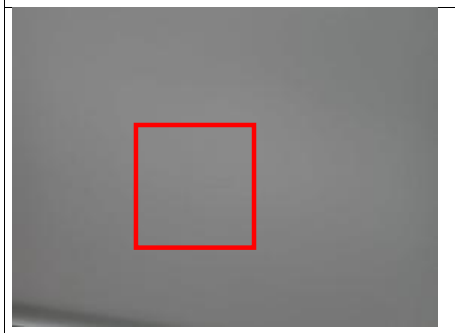
Prøve	Leil.	OD	KD	[Cl^-]%SV*	Armering i borehull?	Korrosjon?	Kommentar
P1	505	10	35	0,04	Ja	Ja	Ved vindu, i skade 1, under altan
P2	505	15	32	0,01	Ja	Ja	Ved vindu, i skade 2, under altan
P3	501		16	0,00			Ved vindu, fuktlukt, under altan
P4	501	12	9	0,01	Ja	Nei	Midt i leil., utenfor altan
P5	509	10	15	0,02	Ja	Ja	Skade, ved vindu
P5	509	25	38		Ja	Ja	Utenfor skade ved vindu
P6	509	5	20	0,01	Ja	Nei	Utenfor takaltan i leilighet over
P8	603	17	5	0,01	Ja	Nei	Bom i gipspuss eller sparkel?
P9	607	10	24	0,01			Prøve tatt i trapperepos
P10	602			0,00			
P11	506	24	29	0,01	Ja	Ja	I skade, ved vindu, under altan
P11	506	5	10		Ja	Ja	I skade, ved vindu, under altan
P12	511	5	45	0,34	Ja	Ja	Rep i 2019 av AF, skade, under altan

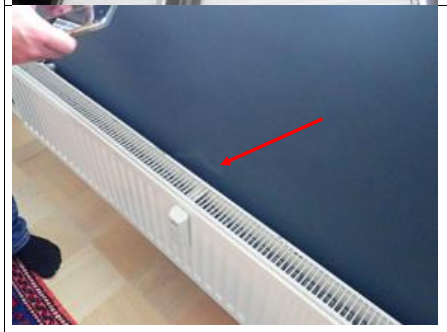
Prøve	Leil.	OD	KD	[Cl⁻]%SV*	Armering i borehull?	Korrosjon?	Kommentar
P13	608	10	7	0,03	Ja	Nei	I soppskade, utvendig tak dekket med presenning
P14	608	2	4	0,02	Ja	Ja	Ved vindu, ingen skade
P15	503	2	5	0,46	Ja	Ja	Malt og sparklet selv i des 2020, i skade, under altan
P16	512	5	10	0,07	Ja	Ja	Rep i 2019 av AF, i skade, under altan
P16	512	29	29		Ja	Nei	Rep i 2019 av AF, i skade, under altan
Snitt:		**12**	**20**				

* Det er antatt et sementinnhold på 350 kg per 2.400 kg betong. Kloridinnhold over 0,4 % av sementvekten er over korrosjonsgrensen for ukarbonatisert betong. Forhøyete kloridverdier (over 0,1 % av sementvekten) vil forverre korrosjon i karbonatisert betong.

4.0 Funn, registeringer og diskusjon – Femte etasje

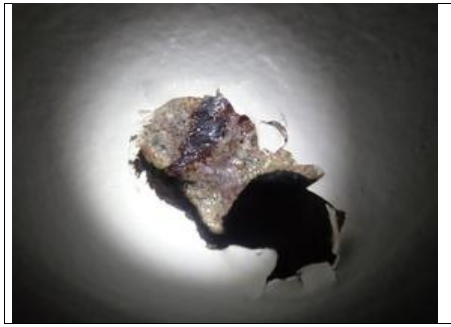
Leilighet 505	Kommentar
	Det ble registrert 3 skader i stue og 3 skader i soverom. Avbildete skader er i stue. Den største avbildete skaden ble åpnet (P2). En skade i soverom ble også åpnet (P1). Armeringskorrosjon ble påvist i begge prøvesteder. Betongen er dypt karbonatisert. Se fotovedlegg for prøvebilder. Skadene er under takaltan.
Leilighet 501	
	Det er fuktskader i undersiden av taket i stuen ved yttervegg under takaltan. Lysforholdene gjorde det svært vanskelig å fotografere området. Det berørte området er omtrent 0,5 m bredt langs gardinen og følger buen som spennes av hånden. Det ble boret to hull (P3). Armering ble ikke påtruffet, men boring medførte fuktlukt/kjellerlukt. Betongen er karbonatisert inntil 16 mm. Overdekningen er tilsvarende og armeringskorrosjon mistenkes som skadeårsak.

	Prøvestedet (P4) er satt i leilighet 501 midt i stuetaket. Prøvestedet antas å ikke være under takaltanen. Prøvehullet er satt over et lite delaminert område. Betongen er nesten karbonatisert inntil armeringen. Betongoverflaten er påført en murpuss på omtrent 5 mm. Murpussen er sannsynligvis opprinnelig og er meget svak. Det er lagt avrettende sparkelmasse utenpå murpussen. Murpussen er gjennomgående i nesten alle tak.
Leilighet 507	
	Det ble registrert skader i undersiden av taket i soverommet. Leiligheten hadde problemer med lekkasjer fra takaltanen høsten 2020. Takaltanen ble påført en midlertidig tekking. Taket ble så kosmetisk utbedret. Nye skader har oppstått, sannsynligvis som følge av mye fukt i betongen som tillater fortsatt armeringskorrosjon. Det ble boret ut en prøve fra taket i forbindelse med tilstandsanalysen utført høsten 2020. Det ble ikke påvist klorider i betongen, men betongen er karbonatisert.
Leilighet 510	
	Leilighet 510 hadde store problemer med lekkasjer fra takaltanene før sommeren 2019. Takaltanene ble utbedret sommeren 2019 i regi av AF. Det samme ble leilighetstaket. Betongskader ble utbedret. Det er registrert oppsprekking og delaminering et sted i taket ved vindu, se bilde. Det avbildete området er omtrent 10 x 10 cm. Beboeren ønsket ikke boring i taket og det kunne ikke bekreftes at delamineringen skyldes armeringskorrosjon. Det oppstår skader under vinduene. Skadene skyldes sannsynligvis kondensdannelse vintertid.

Leilighet 509	
	Det er mye avflassende maling på utvendig puss under beslaget til takaltanen. Takaltanen er utett. Det ble registrert 4 skader i leilighetstaket, hvorav 3 i stuen og 1 i soverommet. Den avbildete skaden er i stuen. Det ble boret hull (P5) i skadestedet og utenfor skadestedet. Det ble påvist armeringskorrosjon i begge hull. Det ble i tillegg boret ut en prøve midt i stuetaket utenfor takaltanen (P6). Det ble ikke registrert armeringskorrosjon på armeringen, til tross for dyp karbonatisering. Prøvestedet tyder på at armeringskorrosjonen er lokalisert til undersidene av takaltanene.
Leilighet 506	
	Det ble påvist skader i leilighetstaket ved stuevinduet mot bakgården i leiligheten. Det berørte området er på omtrent 0,5 m^2. Det ble boret inntil armeringen i skadestedet (P11). Armeringskorrosjon ble påvist. Betongen er karbonatisert forbi armeringen.
	Det er i tillegg registrert tilbakevennende skader under kjøkkenvinduet mot gaten i leilighet 506. Forholdet skyldes sannsynligvis kondensdannelse vinterstid. Beboer rapporterer om høye fyringskostnader og svært kalde overflater. Leiligheten er mot nordgavlen. Det er flere rapporter om skadedannelse under vinduene, også ved vinduer hvor de ikke er åpenbare lekkasjer eller feilutførte vannbrettbeslag.

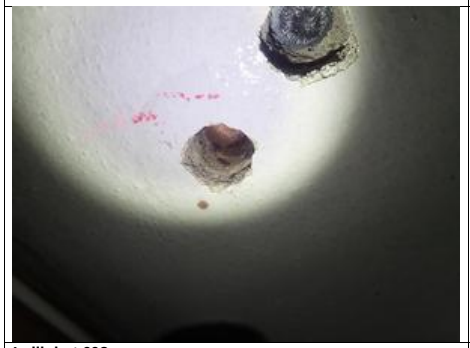
Leilighet 511	
	Leilighet 511 hadde skader i taket før sommeren 2019, sannsynligvis som følge av utettheter i takaltanen over. Sommeren 2019 ble takaltanen tettet, og leilighetstaket gjennomgikk betongreparasjoner. Det har gjenoppstått skader i taket der reparasjoner er utført. Det er også skader i dragerne. Bildet er tatt av et reparasjonssted før boring. De røde strekene er krittmerker der armering har blitt påvist. Innboring til armeringen (P12) avslørte pågående armeringskorrosjon. Korrosjonsoppbygningen vitner om at korrosjonen ikke ble fjernet før gjenmørtling i 2019.
	Innboring til armeringen (P12) avslørte armeringskorrosjon. Korrosjonsoppbygningen er stor, og armeringen har ikke blitt rengjort for korrosjon før gjenmørtling. Den rosa fargen er ukarbonatisert reparasjonsmørtel. Betongen er dypt karbonatisert bak mørtelen. Skadestedet viser at det ikke er benyttet riktig prinsipp for mekanisk reparasjon da armeringen ikke har vært frilagt til korrosjonen opphører. *Det er registrert et forhøyet kloridinnhold i betongen. Korrosjon blir mer aggressiv som følge.*

Leilighet 503	
	Det ble registrert inntil 8 skadepunkter i leiligheten fordelt over alle rom. Det avbildete området er i stuen hvor det ble registrert 4 skadesteder. Ett av skadestedene ble åpnet (P15) og det ble avdekket armeringskorrosjon. Beboeren fikk taket malt og sparklet desember 2020 og skadene har oppstått siden det. *Det er registrert et forhøyet kloridinnhold i betongen. Korrosjon blir mer aggressiv som følge.*
Leilighet 512	
	Leilighet 512 hadde skader i taket før sommeren 2019, sannsynligvis som følge av utettheter i takaltanen over. Sommeren 2019 ble takaltanen tettet, og leilighetstaket gjennomgikk betongreparasjoner. Det har gjenoppstått skader i områdene som ble reparert. Det avbildete området ble reparert. Bildet er tatt før boring. Det er nå skader over flere armeringsjern og det er mulig å «se» armeringsføringen med skadeutviklingen. Innboring til armeringen (P16) avslørte pågående armeringskorrosjon. Korrosjonsoppbygningen vitner om at korrosjonen ikke ble fjernet før gjenmørtling i 2019 og at prinsippene for mekanisk reparasjon ikke er fulgt.

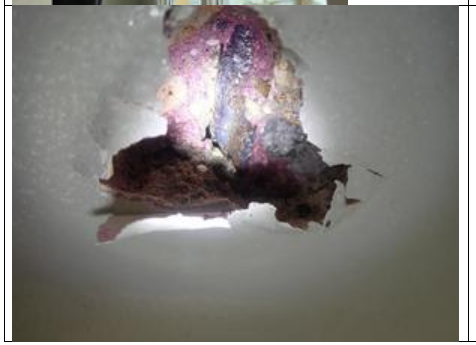
	Prøvested P16 med innboring til armering. Det har oppstått nye skader som følge av fortsatt korrosjon. *Det er registrert et litt forhøyet kloridinnhold i betongen. Korrosjon blir litt mer aggressiv som følge.*

5.0 Funn, registeringer og diskusjon – Sjette etasje

Leilighet 603	Kommentar
	Leilighet 603 ble befart visuelt. Det ble strøket lett med hammer over store deler av taket. Det ble registrert et lite område med bom. Det ble boret i delamineringen (P8). Armeringen var uten korrosjon og betongen var ikke karbonatisert inntil armeringen. Delamineringen var sannsynligvis kun i sparkelmassen eller mellom den eldre murpussen og betongoverflaten.

Leilighet 607 / Tak over trapperepos	
	Leilighet 607 ble befart visuelt. Det ble strøket lett med hammer over store deler av taket. Det ble registrert to små områder med bom. Det ble ikke boret i områdene. Delamineringene kan skyldes løs sparkel. Det ble isteden boret i taket i trappereposet (P9). Trappereposet ligger vegg-i-vegg med leilighet 607. Det ble påvist dyp karbonatisering, men ingen armeringskorrosjon. Tørrheten i betongen medfører liten eller ingen korrosjon til tross for karbonatisert betong.
Leilighet 608	
	Leilighet 608 var angrepet av sopp i soveromstaket. Soppangrepet skyldes vannlekkasje fra taket. Vannlekkasjen er midlertidig stoppet med presenning over det mistenkte lekkasjeområdet. Det ble boret ut en prøve (P13) i lekkasjestedet. Armeringen var fri for korrosjon selv om betongen var karbonatisert. Fukt har sannsynligvis ikke blitt tilført over lang nok tid til å initiere korrosjon, men korrosjon utenfor borehullet kan ikke utelukkes.

Millab Consult AS
Wessel Studio borettslag
Undersøkelse av skader i leilighetstak
Teknisk notat
22082021

	Prøvested P13 satt i lekkasjested i taket i soverommet til leilighet 608.
	I tillegg til prøven ved lekkasjestedet ble det boret ut en prøve (P15) i nærheten av vinduet. Området var uten tegn til skader.
	Prøvested P15 i leilighet 608. Karbonatiseringen har er så vidt forbi armeringen. Det er et korrosjonslag i undersiden av armeringen. Korrosjon er initiert og det må forventes skadeutvikling ved vinduet. Den relative fuktigheten i betongen er sannsynligvis høy ved kondensering og/eller ved lave utetemperaturer.



En del av taket over leilighet 608 er påført presenning. Det er ikke meldt om vannlekkasjer eller nye soppangrep i leilighetene etter at presenningen ble slått over området.

Det er viktig at presenningen inspiseres ofte og jevnlig frem til permanent utbedring foretas. Bevegelser som følge av vind vil over tid slite hull i presenningen.

6.0 Prøvestatistikk og vurderinger

Det ble utført overdekningsmålinger i alle leiligheter det ble utført prøvetakning. Overdekningsmålingene er utført med elektronisk overdekningsmåler av typen Proceq Profometer 630 AI. Det er foretatt en linjemåling over omtrent 1,5 m ved hvert prøvested. Rundt 5-6 armeringsjern er målt i hvert prøvested, avhengig av senteravstand og armeringsretning. Oppsummerte overdekningsdata er presentert i Tabell 4.

Tabell 4: Oppsummerte overdekningsdata (OD) for leilighetstakene.

Leilighet	OD-snitt (mm)	±σ	Min.	Maks	Sted
501	28	18	12	60	Tak
501	22	8	11	33	Tak
505	27	13	15	54	Drager
505	36	12	14	54	Tak
505	23	10	15	39	Tak
509	13	2	10	17	Tak
509	27	7	20	37	Tak
510	21	4	14	25	Tak
607-Repo	26	8	17	42	Tak
607-Repo	24	9	10	47	Tak
506	19	8	12	39	Tak
608	24	15	8	49	Tak
Totalt	**24**	**10**	**8**	**60**	

Den gjennomsnittlige karbonatiseringsdybden er 20 ± 12 mm, se Tabell 3. Den gjennomsnittlige overdekningen er 24 ± 10 mm. Det forventes derfor at mellom 20 og 50 % av armeringen er i kontakt med karbonatisert betong. All armering som er i kontakt med karbonatisert betong, og som er under utette takaltaner, eller i områder med kuldebroer, vil være i korrosjonsrisiko.

7.0 Konklusjon

Det er registrert pågående skadeutvikling som følge av armeringskorrosjon i leilighetstak i femte etasje. Alle befarte leiligheter er berørt, også de leiligheter som ble utbedret sommeren 2019, med mulig unntak av leilighet 510. Ny skadeutvikling i de utbedrete leilighetene skyldes de forhold som er omtalt i kapittel 10 i tilstandsrapporten om feil prinsipp for mekanisk reparasjon, og feil utførelse av skadeutbedringen. Skadeutviklingen generelt er mest sannsynlig begrenset til arealene under selve takaltanene. Det er videre sannsynlig at skadeutviklingen er mer aggressiv i områdene like under og ved slukene i takaltene. Årsaken til at armeringskorrosjon kan oppstå er hovedsakelig karbonatisering av betongen, kombinert med oppfukting som enten skyldes lekkasjer eller kuldebroer. Det er ikke registrert korrosjon på armering i ukarbonatisert betong. Det er registret forhøyet kloridinnhold i to leiligheter. Kloridinnholdet er rundt korrosjonsgrensen på 0,4 % av sementvekten. Slike kloridinnhold vil forverre korrosjon i karbonatisert betong, og kan medføre korrosjon i ukarbonatisert betong.

Årsaken til at armeringskorrosjon oppstår er fukttilførselen. Armeringskorrosjonen er mest aggressiv på steder med utette takaltaner, men det er også registrert armeringskorrosjon på steder med kun kuldebroproblematikk. Årsakene til korrosjon som omtalt i kapittel 10 i tilstandsrapporten anses som ytterligere bekreftet med de funn gjort i denne undersøkelsen.

Utbedring av alle utettheter slik at direkte fuktgjennomgang stanses, og utbedring av alle skader med en fullverdig mekanisk reparasjon, vil senke korrosjonshastigheten mye. Tilbakevendelsen av skader kan allikevel ikke utelukkes på grunn av høyt fukttrykk i betongen vinterstid. Betongkonstruksjonene blir nedkjølte om vinteren. Stor nedkjøling gir høy relativ fuktighet i betong. Høy relativ fuktighet vil medføre korrosjon i karbonatisert betong. Det kan ikke utelukkes at kondensering oppstår på betongoverflatene innvendig i leilighetene når det er svært kaldt ute. Skadeutvikling kan ikke forventes å bli ubetydelig før enten det utføres elektrokjemiske tiltak, eller at betongen etterisoleres. Det er svært viktig at etterisoleringen utføres utvendig. Etterisoleringen vil medføre økte temperaturer i konstruksjonene. Økte temperaturer vil medføre at betongen tørker og den relative fuktigheten i betongporene synker.

Det bør vurderes å utføre fuktmålinger vinterstid i etasjeskillerene ved og i mistenkte kuldebroer.

8.0 Kostnadsvurdering

8.1 Forbehold og forutsetninger

Tetting og utbedring av tak og takaltaner er ikke medtatt i kostnadsvurderingene i kapittel 8.2 og 8.3 i dette notatet. Det stilles som en forutsetning i dette kostnadsestimatet at slik tetting og utbedring utføres. Kostnadene for tetting av tak og takaltaner er vurdert i kapittel 14.2 i tilstandsrapporten som en del av et helhetlig fasadeprosjekt.

Utvendige arbeider på fasader er ikke medtatt. Disse arbeidene er vurdert i kapittel 14.2 i tilstandsrapporten, alternativt kapittel 14.3 dersom etterisolering utføres isteden. Det er risiko for at de innvendige skadene kan gripe inn i vindusoverdekningene og at skadene vil således fortsette ut fra leiligheten og til fasaden. Det er antatt at størsteparten av kostnadene for utbedring av vindusoverdekningen vil falle inn under fasadearbeidene. Det er allikevel estimert en kostnad for innvendige utbedringer av vindusoverdekninger. Det er ikke lagt til grunn at vinduene må tas ut og settes tilbake.

Kostnadsvurderingene i dette notatet erstatter kostnadsestimatet i kapittel 14.4 i tilstandsrapporten. Kostnaden per leilighet er revidert ned på grunn av den tilleggsinformasjonen som nå er fremskaffet i undersøkelsene utført i forbindelse med dette notatet. Samtidig er antallet berørte leiligheter nå kjent. Det bedømmes at alle leiligheter i femte etasje har behov for tiltak. Det samme gjelder leilighetene i sjette etasje dersom korrosjonsrisikoen skal senkes til ubetydelige nivåer uten en utvendig etterisolering.

8.2 Vurdering av kostnader for leiligheter i femte etasje

Det bemerker at vi anser behovet for utbedringer til å gjelde alle leiligheter i femte etasje. Kostnadene for de elektrokjemiske behandlingene, samt de store forventete kostnadene for mekanisk reparasjon, må vurderes nøye mot kostnadene for en etterisolering.

Post	Mengde	Enhet	Enhetspris	Enhet	Totalt	
Fjerning av puss og maling	750	m^2	450	kr/m^2	337 500	kr
Mekanisk reparasjon	280	m^2	2 500	kr/m^2	700 000	kr
Elektrokjemisk realkalisering	280	m^2	1 300	kr/m^2	364 000	kr
Elektrokjemisk kloriduttrekk	70	m^2	1 500	kr/m^2	105 000	kr
Kosmetisk tilbakeføring	750	m^2	600	kr/m^2	450 000	kr
Utbedringer over og ved vinduer	15	stk	6 000	kr/stk	90 000	kr
Tildekking og beskyttelse	12	RS per leil	50 000	kr/RS/leil	600 000	kr
Beboertiltak	12	RS per leil	36 000	kr/RS/leil	432 000	kr
Totalt, arbeider					3 078 500	kr
Rigg, drift, prosjektledelse			25 %		769 625	kr
Risiko og usikkerhet			15 %		461 775	kr
Totalt					4 309 900	kr
Totalt, ink. MVA					**5 387 375**	kr
Kostnader per leilighet, ink, MVA					448 948	kr

Dersom takaltanene skal tettes samtidig med utbedring av leilighetstakene, og uavhengig av et helhetlig fasadeprosjekt, vurderes totalkostnadene for utbedring av takaltaner og leilighetstak til å være kr 8.003.194 ink. MVA.

Post	Mengde	Enhet	Enhetspris	Enhet	Totalt	
Takaltaner	227	m2	4 500	kr/m2	1 021 500	kr
Stillaser	1	RS	800 000	kr/RS	800 000	kr
Totalt, arbeider					1 821 500	kr
Rigg, drift, prosjektledelse			15 %		273 225	kr
Totalt, ink. MVA					**2 618 406**	**kr**
Utbedring av leilighetstak, ink MVA	1	RS	5 387 375	kr/RS	5 387 375	kr
Totalt, ink. MVA					**8 005 781**	**kr**

8.3 Vurdering av kostnader for leiligheter i sjette etasje

Kostnadene gjelder for en utførelse som senker korrosjonsrisikoen til ubetydelig nivåer uten en etterisolering. Skadeomfanget er mindre i sjette etasje enn i femte etasje. Det forventes derfor langt mindre behov for mekanisk reparasjon. Det er heller ikke takaltaner over leilighetene i sjette etasje, og behovet for elektrokjemiske tiltak er dermed mer begrenset og kun nødvendig et stykke inn fra vinduene. Det er færre leiligheter i sjette etasje, men leilighetene er smalere som følge av takaltanene.

Kostnadene for elektrokjemisk behandling bør vurderes nøye mot kostnadene for en utvendig etterisolering.

Post	Mengde	Enhet	Enhetspris	Enhet	Totalt	
Fjerning av puss og maling	550	m^2	450	kr/m^2	247 500	kr
Mekanisk reparasjon	160	m^2	400	kr/m^2	64 000	kr
Elektrokjemisk realkalisering	160	m^2	1 300	kr/m^2	208 000	kr
Elektrokjemisk kloriduttrekk	50	m^2	1 500	kr/m^2	75 000	kr
Kosmetisk tilbakeføring	550	m^2	600	kr/m^2	330 000	kr
Utbedringer over og ved vinduer	15	stk	6 000	kr/stk	90 000	kr
Tildekking og beskyttelse	10	RS per leil	55 000	kr/RS/leil	550 000	kr
Beboertiltak	10	RS per leil	36 000	kr/RS/leil	360 000	kr
Totalt, arbeider					1 924 500	kr
Rigg, drift, prosjektledelse			25 %		481 125	kr
Risiko og usikkerhet			15 %		288 675	kr
Totalt					2 694 300	kr
Totalt, ink. MVA					**3 367 875**	**kr**
Kostnader per leilighet, Ink MVA					336 788	kr

Fotovedlegg

Foto 1: P1, 505, soverom, ved vindu, i skade.



Foto 2: P2, 505, stue, ved vindu, i skade.



Millab Consult AS
Wessel Studio borettslag
Undersøkelse av skader i leilighetstak
Teknisk notat
22082021

Foto 3: P3, 501.

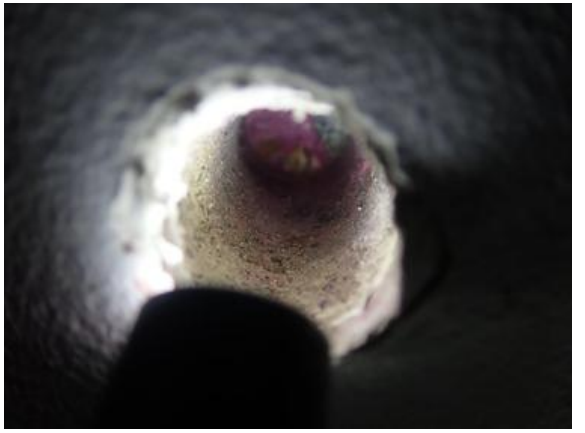


Foto 4: P3, 501.



Foto 5: P4, 501.

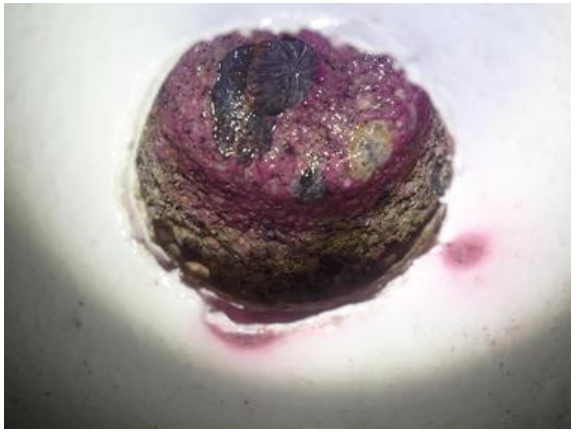


Foto 6: P5, 509, i skade.



Foto 7: P5, 509, utenfor skade.



Foto 8: P6, 509, midt i leilighetstak, utenfor takaltan.



Foto 9: P9, 506.



Foto 10: P11, 506.



Millab Consult AS
Wessel Studio borettslag
Undersøkelse av skader i leilighetstak
Teknisk notat
22082021

Foto 11: P12, 511. Det er registrert klorider i betongen.



Foto 12: P13, 608, i lekkasjested.



Foto 13: P14, 608, ved vindu.

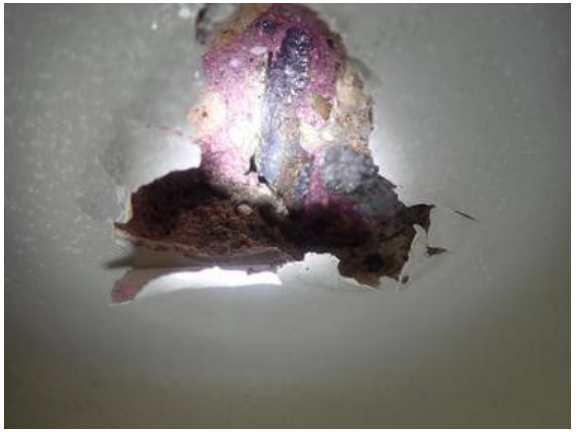
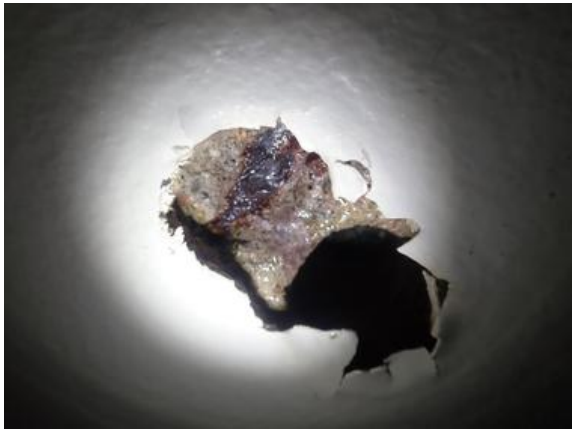


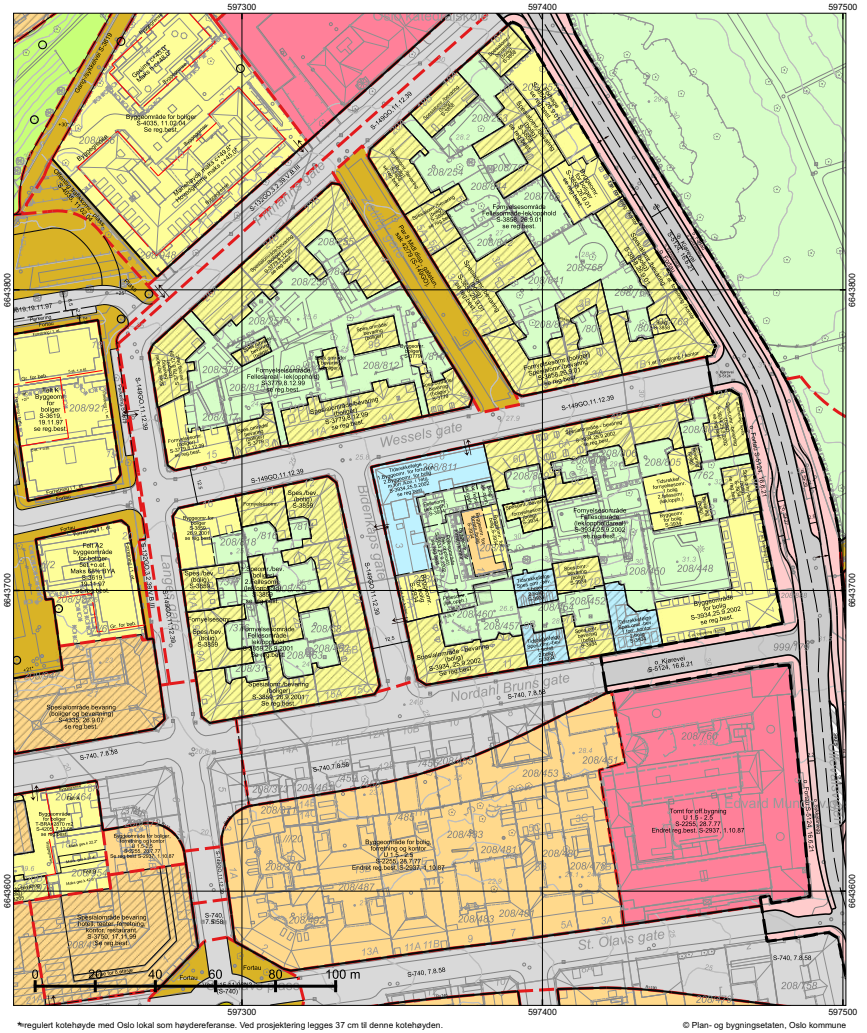
Foto 14: P15, 503.



Millab Consult AS
Wessel Studio borettslag
Undersøkelse av skader i leilighetstak
Teknisk notat
22082021

Foto 15: P16, 512.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145058/ 86514785
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: WESSELS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/811

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 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

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

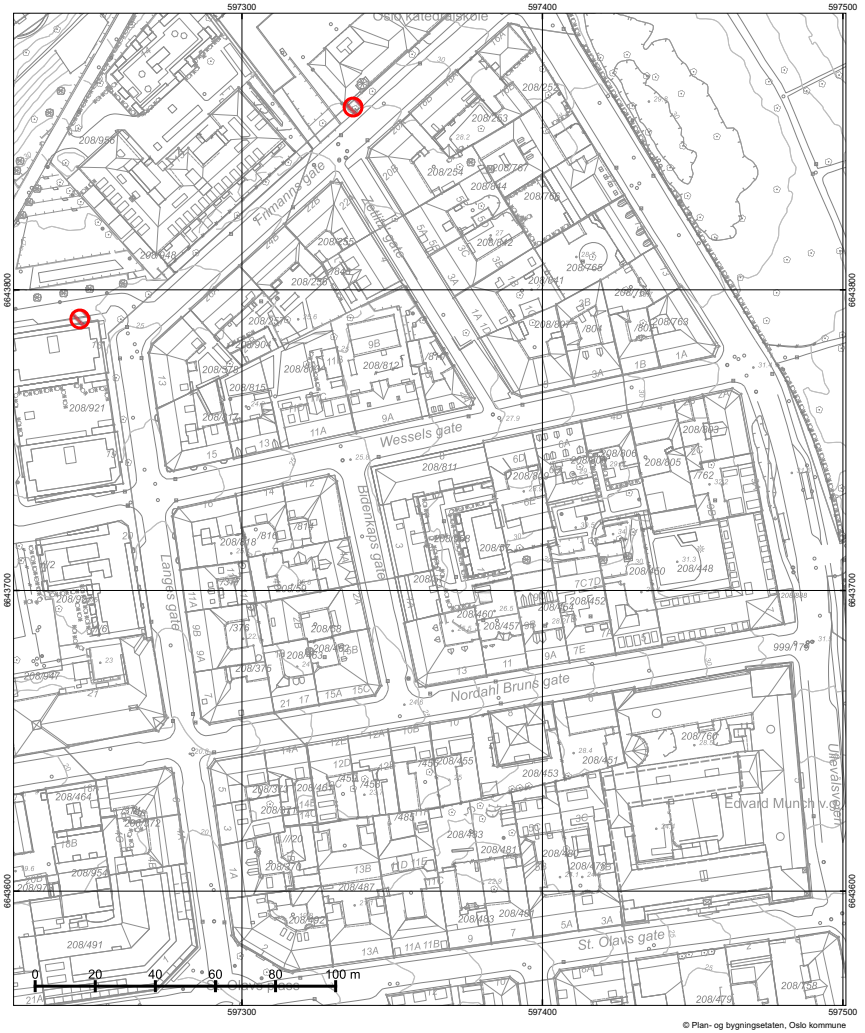
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

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

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

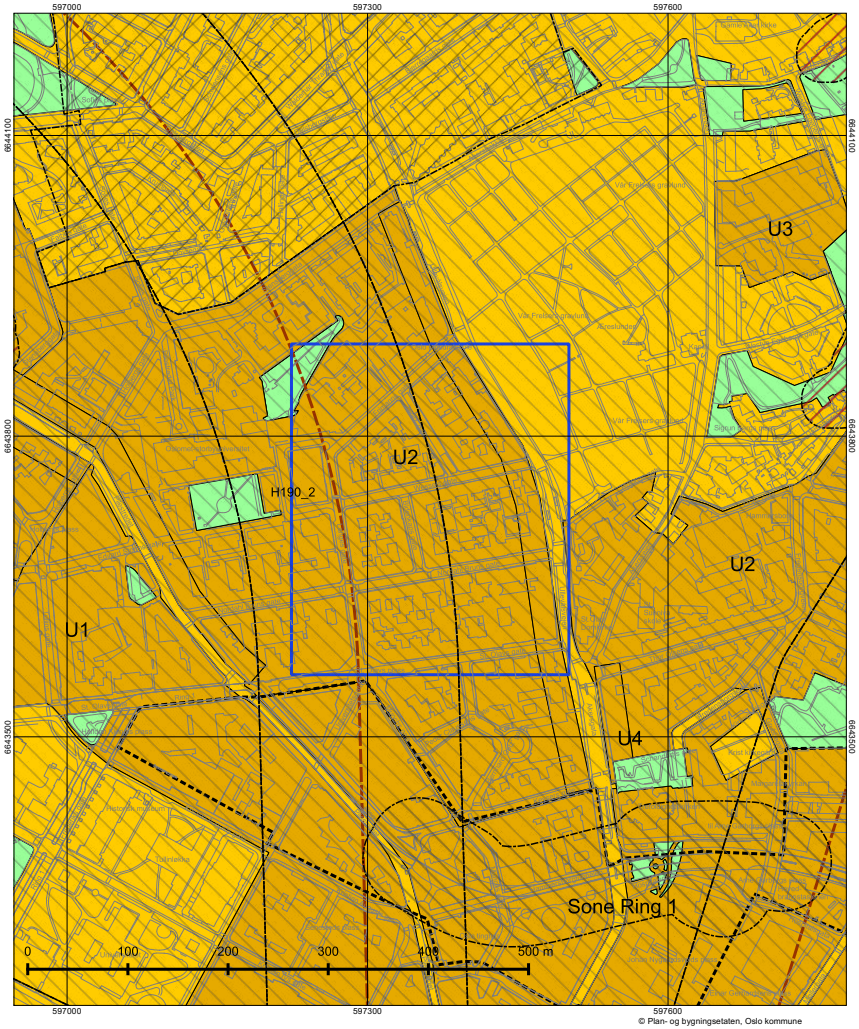
Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145058/ 86514785
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: WESSELS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/811

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145058/86514785
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

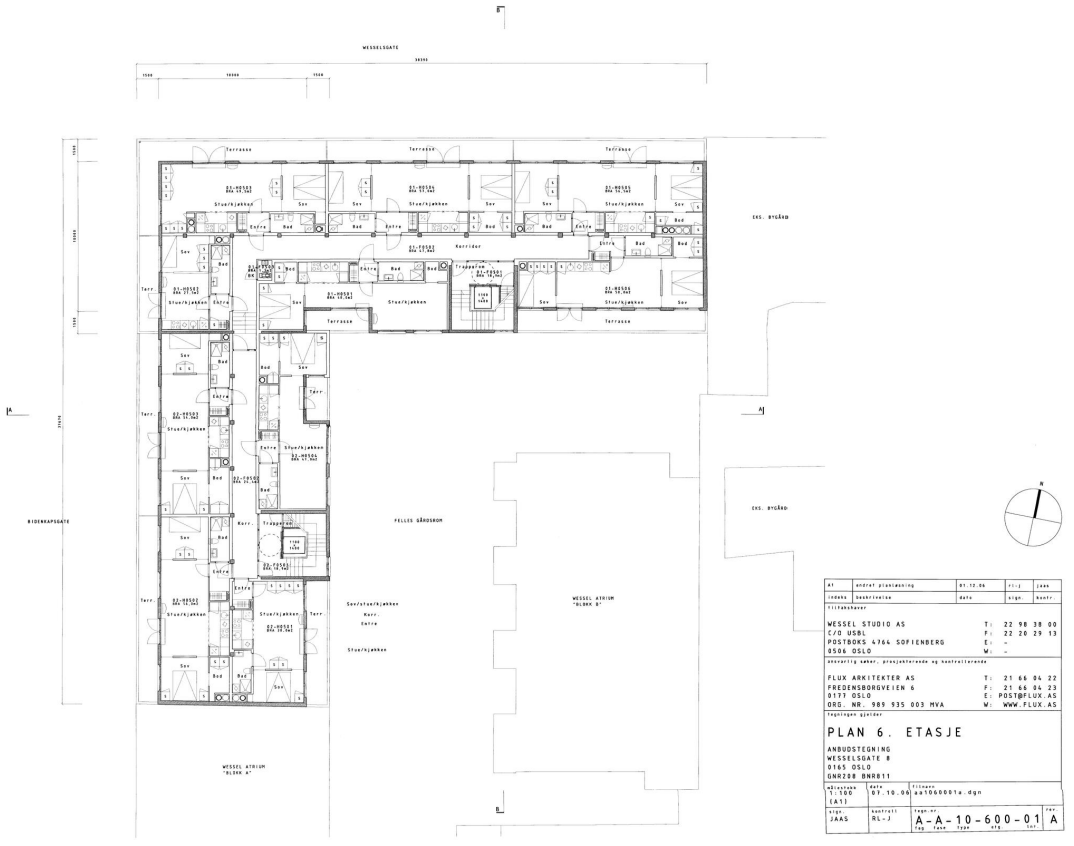
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





A1	endret plantegning	01.12.06	RL-J	JAAS
indeks	beskrivelse	dato	sign.	kontr.

tiltakshaver

WESSEL STUDIO AS
C/O USBL
POSTBOKS 4764 SOFIENBERG
0506 OSLO

T: 22 98 38 00
F: 22 20 29 13
E: -
W: -

ansvarlig søker, prosjekterende og konstruerende

FLUX ARKITEKTER AS
FREDENSBORGVEIEN 6
0177 OSLO
ORG. NR. 989 935 003 MVA

T: 21 66 04 22
F: 21 66 04 23
E: POST@FLUX.AS
W: WWW.FLUX.AS

tegningen gjelder

PLAN 6. ETASJE

ANBUDSTEGNING
WESSELSGATE 8
0165 OSLO
GNR208 BNR811

målestokk	dato	filnavn
1:100 (A1)	07.10.06	aa1060001a.dgn

tegn.	kontrollt	tegn. nr.	rev.
JAAS	RL-J	A-A-10-600-01	A

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 (saksnr): 200608936-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | 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 tilfredsstiller 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 avhending av fast eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0515/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bidenkaps gate 3 0165 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

NORDVIK

nordvikbolig.no