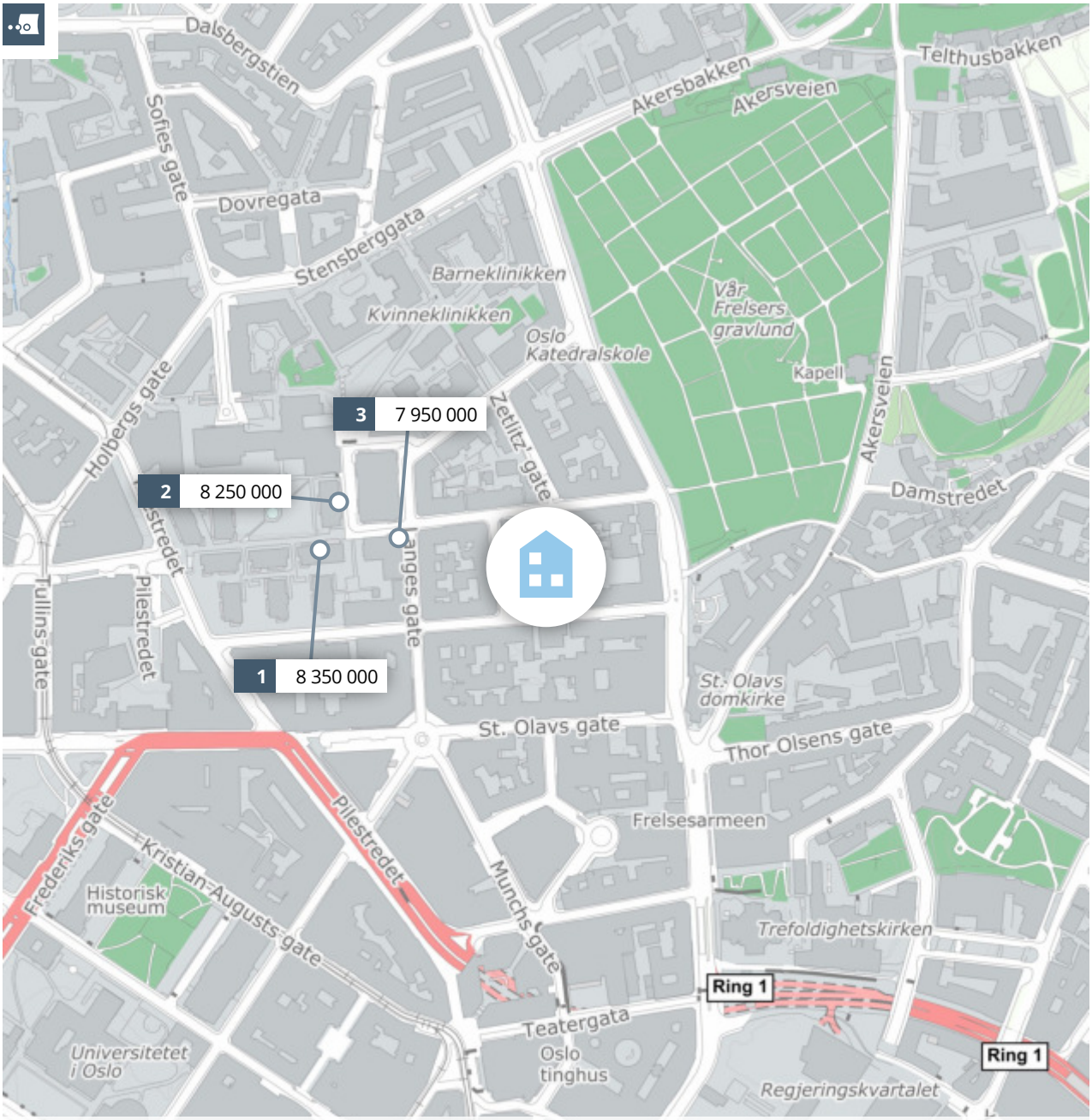
BIDENKAPS GATE 1B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

BIDENKAPS GATE 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 13.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Aksept Eiendomsmegling AS 13.03.2025

Bidenkaps gate 1 B, 0165 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 208 BNR 57 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 13

Verdivurdert til

6 800 000

-	6 800 000	111 475
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	10 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	5 298
Formue	50 681
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Pilestredet park 27 68 m² 2003 2. etg 2 sov	11.06.2024	7 990 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**122 794**
2 Pilestredet park 28 69 m² 2006 1. etg 2 sov	23.09.2024	7 350 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**119 565**
3 Pilestredet park 20 65 m² 2006 3. etg 2 sov	29.05.2024	7 300 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**122 308**

Velkommen til Bidenkaps gate 1B - En moderne leilighet i indre gård med en rekke ettertraktede fasiliteter!

Leiligheten ligger særdeles attraktivt til på St. Hanshaugen, rolig plassert i indre gård. Dette er hjemmet for deg som ønsker komfort, høy standard og sentral beliggenhet med kort vei til alt.

Kvaliteter:
•Bolig oppført i 2007, med god standard
•Hjørneleilighet med flere store vinduer
•Vestvendt, solrik balkong
•Hovedsoverom med egen balkong
•Garasjeplass
•Heis
•Varmtvann og fyring inkludert
•Mekanisk ventilasjon
•Energieffektiv
•Stor bod på ca. 10 kvm
•Indre gård
•Beliggende i et av byens mest ettertraktede boligområder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Bidenkaps gate 1 B
0165 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 10/03/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 57
Hjemmelshaver:	Tone Rorud Ekman
Seksjonsnummer:	31
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	2007
Tomt:	522 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Peter Lunde v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	04.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper.
Internveien av støpt dekke.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk ført opp i antatt bærende konstruksjoner av mur/betong.
Fasade med pusset mur.
Etasjeskillere i prefabrikerte betongelementer/støpt dekke.
Bygning på støpt plate på antatt faste masser.
Flatt tak med antatt takmembran og asfaltpapp. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Lys og pen 3-roms selveierleilighet godt beliggende på Meyerløkka ved Pilestredet Park i bydel St. Hanshaugen. Boligen ligger i et veletablert bolig og næringsområde. Blandet bebyggelse bestående av eldre bygårder og nyere bygninger til bolig og næring.
Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Standard hovedsakelig fra byggeår (2007). Boligen har dog noe behov for oppgraderinger grunnet normal bruksslitasje.
Boligen disponerer to balkonger på ca. 4 kvm. hver. Den ene vestvendt (adkomst fra stue) og den andre nordvendt (adkomst fra soverom).

ANNET:
Takhøyde i stuen målt til 2,4m.
Solibo er forretningsfører.
Det er ringetablå ved inngangen som ringer på mobiltelefonen (beboere anropes via QR-kode). Det er også Unloc system/app og brikke
God planløsning.
Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring ASA, polisenummer 82550244.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Røykvarsler tilkoblet felles alarmsentral.
Brannslange i skap under oppvaskkum.

Parkering:
Boligen disponerer biloppstillingsplass (nr. 25) i felles oppvarmet garasjeanlegg.
Heis fra blokken rett ned til garasjeanlegget.

DOKUMENTKONTROLL:

Megleropplysninger datert 18.02.2025.
Årsmøte 2024.
Protokoll til årsmøte 2024.
Ordinært sameiermøte 2024.
Protokoll fra ordinært sameiermøte 2024.
Ekstraordinært årsmøte 2024.
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2024.
Vedtekter og husordensregler for sameiet.
Vedtekter for garasjesameiet.
Ferdigattest boligblokk datert 002.04.204.09.2008.
Byggesakstegning datert 02.04.2003.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser i bad. Laminat på kjøkken. Resterende gulv med hvitoljet trestavs eikeparkett.
Vegger: Flis på vegger i bad og over benkeplate på kjøkken. Resterende vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak på bad. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen frsmstår med noen avvik mht. byggesakstegning datert 11.09.2003.
Noen lettvegger er omgjort vedr. soverommene, bad og entré.
Ikke inntegnet kasse på bad.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 5.298,- og inkluderer a-kto. fyring og varmt vann (kr. 266,-), internett (kr. 236,-), felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Det faktureres kr. 2.520,- pr. år for garasjeplass.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: kr. 11.231,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 50.681,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (Solibo) datert 18.02.2025

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5. etg.	61			8	61	
Kjeller		10				
SUM BYGNING	61	10		8	61	
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, to soverom og entré.

BRA-e:

Bod i kjeller målt til ca. 10 kvm. Direkte adkomst med heis.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av to balkonger målt til ca. 4 kvm. hver.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ingen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Ingen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Tone Rorud Ekman.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

10/03/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

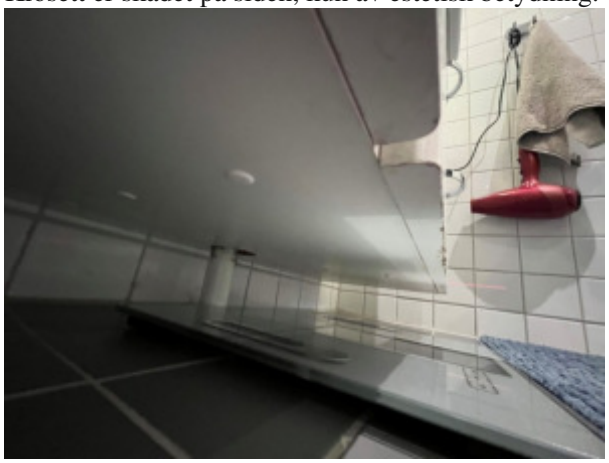
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak. Det er montert downlights som kan dimmes. God belysning.
Baderomsinnredning med servantskap, ett-greps blandebatteri, innfliset speil med overliggende lyslist.
Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr med dusjhode på stang samt blandebatteri for trykk- og varmeregulering.
Opplegg til vaskemaskin.
Vegghengt klosett.

Merknader: Hard og myk fug er noe misfarget i dusjsonen, ikke uvanlig mht. alder.
Baderomsinnredning (både servantskap og høyskap) er noe fuktpåvirket på underside, ikke uvanlig mht. alder.
Klosett er skadet på siden, kun av estetisk betydning.





TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator, noe som gir en god og behagelig varmeeffekt.

Det ble målt tilfredsstillende fall til sluk fra terskel og i dusjsonen.

Merknader: Hard fug er noe preget av bruksslitasje/misfarging. Ikke uvanlig over tid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er montert sluk i rustfritt stål.
Ikke synlig klemring og membran da denne ligger skjult bak kappen til sluket.

Badet er av typen prefabrikkert baderomsmodul med teknisk godkjenninger.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for badet.

Merknader: Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig å utføre uten å gjøre destruktive inngrep.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra 2007. Ukjent leverandør.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl/frys (følger ikke ved salg).
Hvite laminerte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator tilknyttet sentralt mekanisk avtrekk.

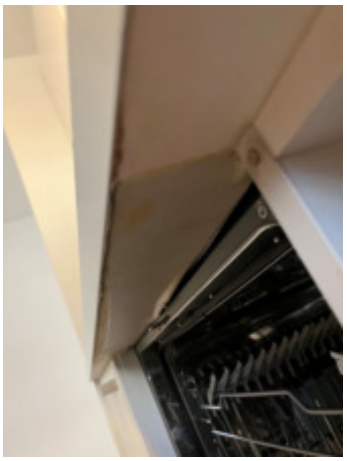
Merknader: Benkeplate er noe fuktpåvirket på underside ved oppvaskmaskin, ikke uvanlig over tid.
Noe bruksslitasje på fronter.

Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater. Krav etter 2010.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

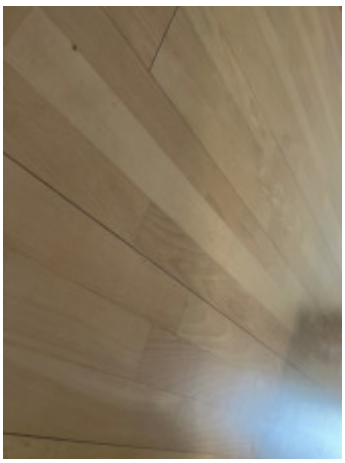
Boligens øvrige rom fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Standard hovedsakelig fra byggeår.

Merknader: Det ble registrert sprekker i skjøt på parkett i stuen.

Liten del av parkett og tak på det store soverommet er fuktskadet etter tidligere utvendig lekkasje. Lekkasjen er utbedret av sameiet i sin tid.

Normalt periodisk vedlikehold/overflatebehandling på overflater må forventes.





4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i 2-lags isolerglass fra 2007.
Balkongdører med 2-lags isolerglass fra 2007.
Entredør med kikkehull, brannklassifisering B30/lydisolering dB 40

Merknader: Balkongdør fra stue er litt treg/hard og trenger en justering.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

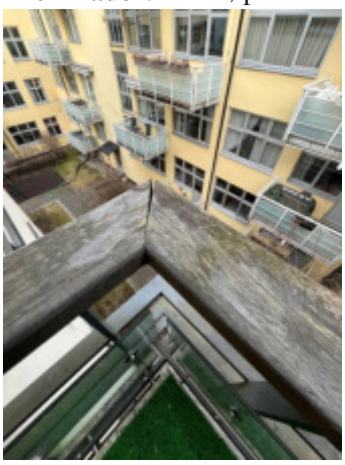
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer to balkonger med betongdekke.
Rekkverk med herdet glass og håndløpere av impregnert tre.
Høyde fra gulv til overside rekkverk er målt til 120 cm. Dette er iht. gjeldende forskrift.

Merknader: Håndløpere har behov for vedlikehold.





6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsinstallasjon fra 2007.
Rør-i-rør med sammenkobling i tak på bad. Adkomst via luke.

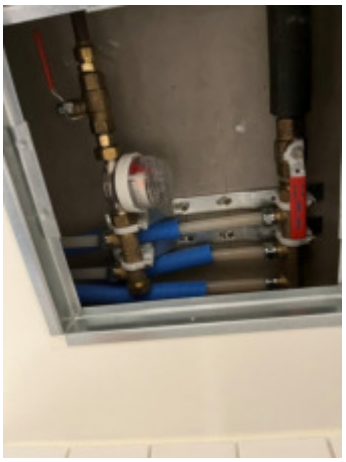
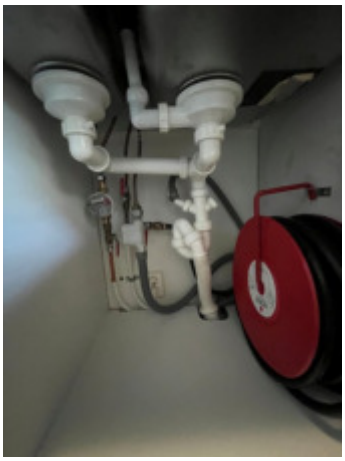
Stoppekran til bad over tak, adkosmt via luke. Stoppekran til kjøkken i benkeskap.

Merknader: Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet eller spalte til lekkasjevann for innebygget sisterne.
Forholdet gir lokal TG2.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet fjernvarme til oppvarming og forbruksvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekk i boligen via ventilator på kjøkken og ventil i tak på bad.
Friskluftsventiler i overkant av vinduer.

Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap,
ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget 16.06.2021. Saken er avsluttet uten anmerkninger/avvik.

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsikring i fordelerskap i kjeller. Ikke undersøkt.
Lokal hovedbryter i sikringsskap i boligen.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen målt til 240 volt. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er fremvist samsvarserklæring for el-anlegget datert 12.10.2007, arbeider utført av AS Elektrisk.

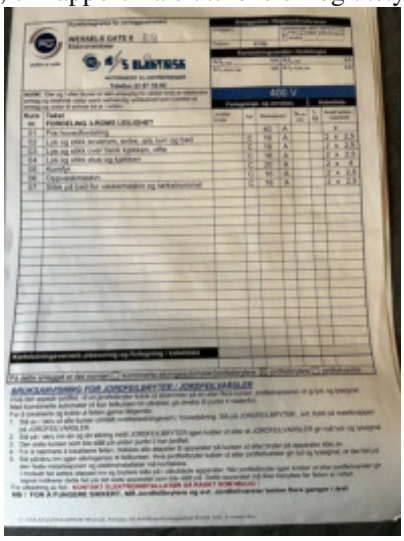
Merknader: Anlegget er nå ca. 18 år gammelt, det anbefales således på generelt grunnlag utført en el-kontroll.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet misfarging i hard og myk fug i dusjsonen samt alder på badet. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 sette grunnet alder på tettesjikt/membran. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet fuktpåvirket benkeplate og bruksslitasje på fronter samt generelt alder på innredning. Kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
3.1	Andre rom
	TG2 sette grunnet sprekk i parkett samt bruksslitasje. Normalt periodisk vedlikehold på påregnes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250072

Selger 1 navn
Tone Ekman

Gateadresse
Bidenkaps gate 1B

Poststed	Postnr
Oslo	0165

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250072

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var et fukt problem fra terrasse over det store soverommet rett etter overlevering i 2007, og utvendig skade ble utbedret av byggherre. Det har ikke vært noe problem siden, se tilstandsrapport.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet dimmer i entre i april 2024

Arbeid utført av: Vikan Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 26.5.2021 utført av Elvia uten anmerkninger

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er installert ladeanlegg i garasjen, Aneo Mobility. Hver bruker kan selv abonnere på boks og ladepakke. Per i dag koster ikke installasjonen noe, bare leie og bruk. Jeg har ingen lader selv.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250072

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det har vært utført diverse vedlikeholds arbeid opp gjennom årene i regi av sameiet
Arbeid utført av	I regi av sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	OPAK utarbeidet vedlikeholdsplan for bygningsmassen i 2020. Usbl Prosjekt utarbeidet en oppdatert tilstandsvurdering for fasade, vinduer og balkonger, mars 2024. Denne vurderingen og planlagt vedlikehold for 2025 ligger tilgjengelig på sameiets nesttside hos forretningsfører sammen med protokoll fra årsmøte hvor tiltak ble diskutert.

Filer

2024 Tilstandsrapport Usbl Prosjekt 2024.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fasade på nabogård, borettslaget Wessel Studio, sies å være planlagt reparert i 2025. For endelig bekreftelse og konkrete planer, bes kjøper kontakte forretningsfører for Wessel Studio, Boligbyggelaget USBL. Deres utbedring er ikke av økonomisk betydning for Wessel Atrium, dette er kun ment som informasjon til ny eier at det er planlagt utbedring av fasader synlige fra denne leiligheten.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Planlagt vedlikehold for 2025 skal være dekket inn i dagens fellesutgifter som ble økt både i 2024 og 2025 samt innbetaling av a konto beløp per enhet i august 2024.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250072

Tilleggskommentar

Lysarmatur over kjøkkenvask bør skiftes da delvis defekt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92250072

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Ekman	872495b74b64ebb632aa11d b1394cca098878a03	10.03.2025 09:43:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250072

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

PrivatMegleren Aksept
E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Wessel Atrium**

18.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.02.2025

Boligselskap:	Sameiet Wessel Atrium
Organisasjonsnr:	992023384
Gnr./bnr:	208/57
Eier(e):	Tone Rorud Ekman
Seksjons-/andelsnr:	31
Adresse:	Bidenkaps gate 1B, 0165 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/wesselatrium
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/wesselatrium/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 82550244
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonseier eier én parkeringsplass i Wessel Parkerings-sameie. Tinglyses på gnr. 508, bnr. 17, ideell andel 1/48.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.796,– pr. md.
Oppvarming	kr 266,– pr. md.
Internett	kr 236,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.298,– pr. md.

Økonomiske opplysninger om parkeringsplassen:
Kr. 2.520,- pr år. Faktura sendes ila juni.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 50 681	kr 11 231

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3193,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	**Gnr / Bnr:**	**208 / 811**
Arbeidets og bygningens art	**Adresse:**	**WESSELS GATE 8**
	Saksnr:	**2003/04176**
	Registrert dato:	**23042003**
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

ıummer

ert

				31	✓	46		61		76		91							
				32	✓	47		62		77		92							
				33	✓	48		63		78		93							
	✓			34	✓	49		64		79		94							
	✓			35	✓	50		65		80		95							
	✓			36	✓	51		66		81		96							
	✓			37		52		67		82		97							
				38		53		68		83		98							
				39		54		69		84		99							
				40		55		70		85		100							
		26	✓	41		56		71		86									
				42		57		72		87									
				43		58		73		88									
		29	✓	44		59		74		89									
		30	✓	45		60		75		90									

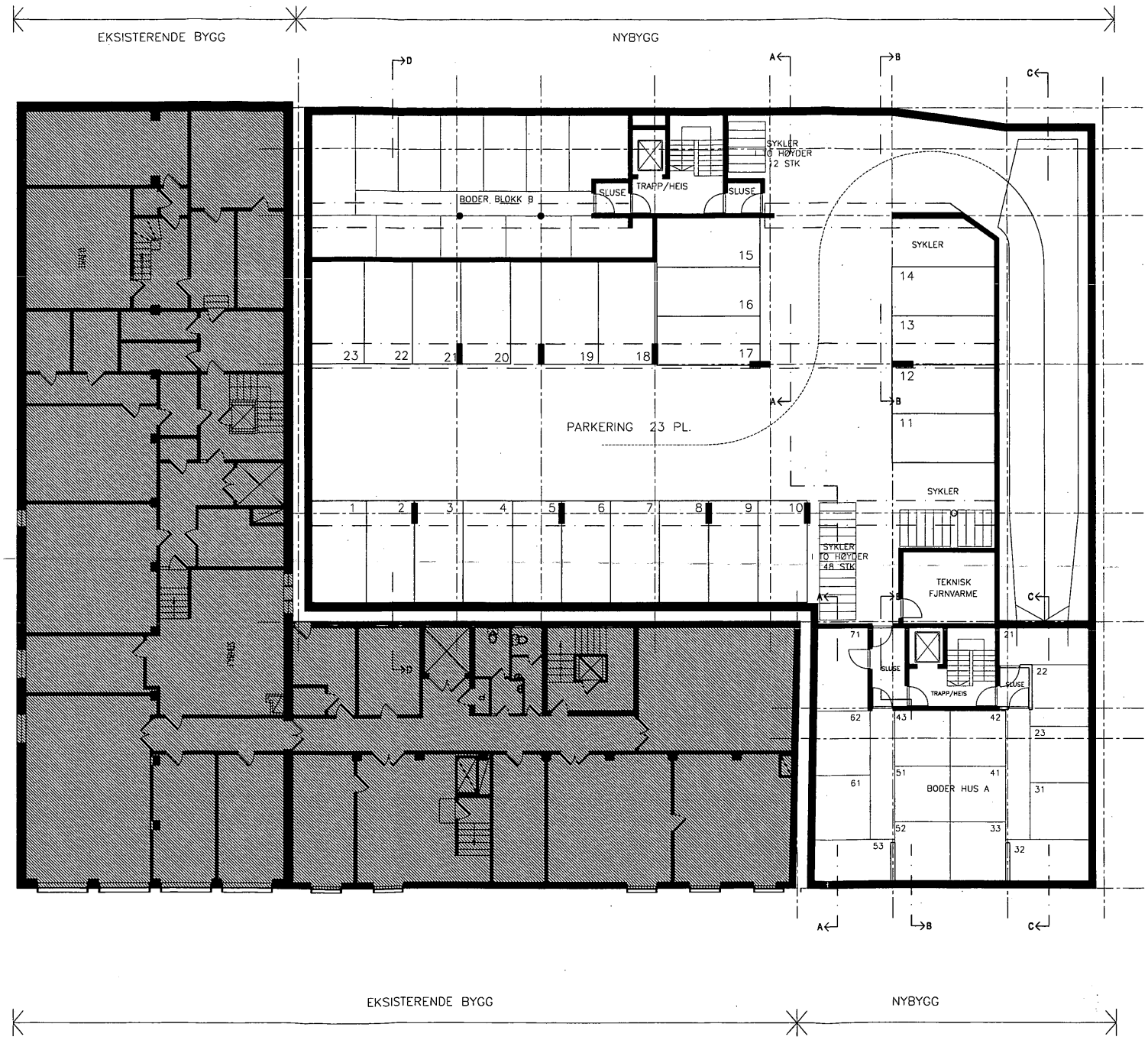
App. 11 19 - 03 Igangs. / - Tatt i bruk. /

Dig. byggelinje

Godkj 11 19 - 03 Igangs. / Tatt i bruk: /

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

E1



1.135,0 m2 BTA
1.080,0 m2 BRA

Tegn.nr. A30U1 Rev. A

Tittel PLAN 1.UNDERETASJE

Rev.		Ktr.	Sign.	Dato
A	ENDRET NEDKJØRINGSRAMPE, PARKERING ef			01.02.06

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	" "
BL	" "
B	" "
E	" "
V	" "

TILTAKSHAVER:

VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

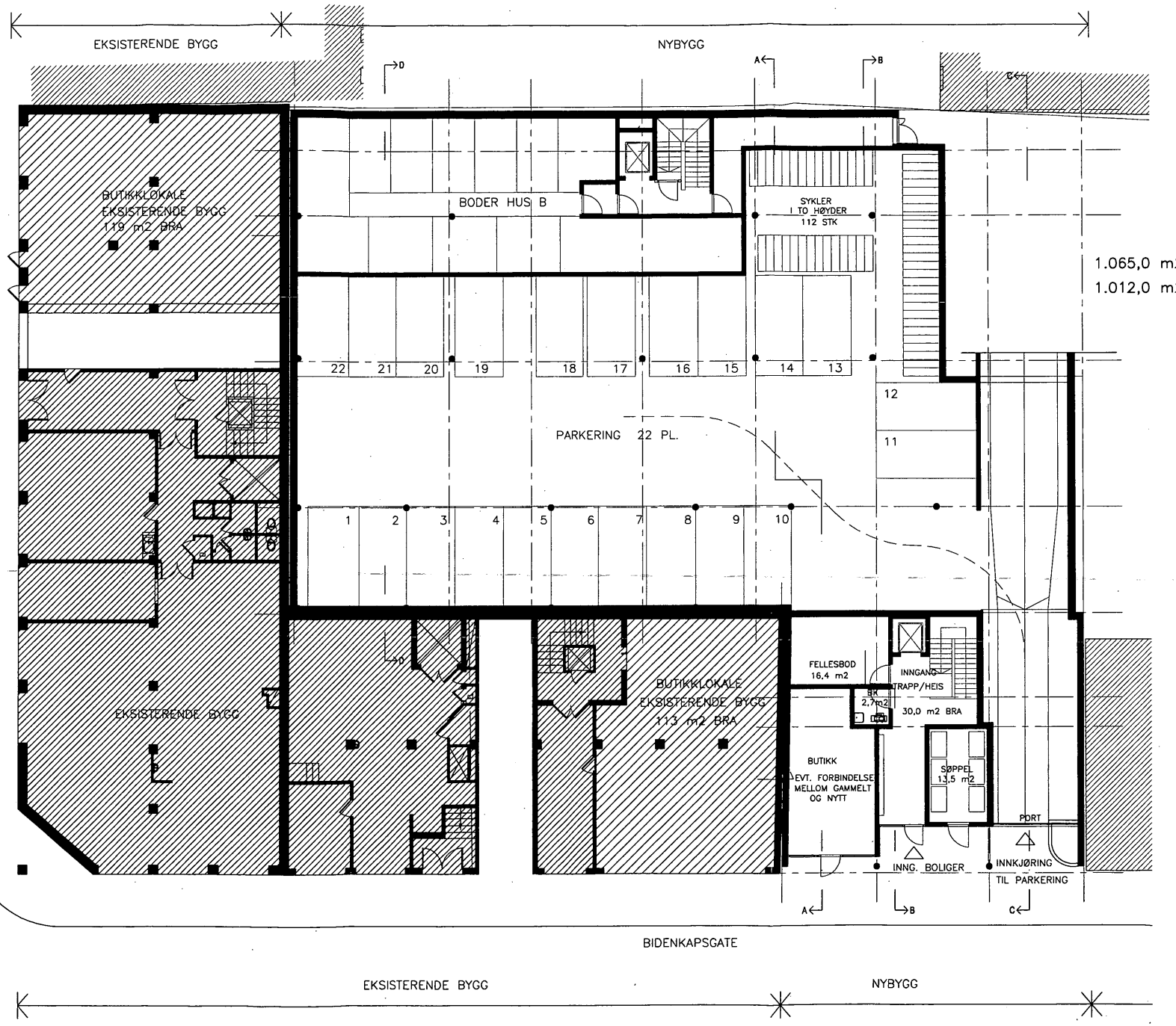
WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 1.UNDERETASJE

Kontr.	Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06	
NN		
Tegn.	Mål	Dato
NN	1:200	02.04.03
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3211	A30U1	A

E2



Tegn.nr. A3001 Rev. C

Tittel PLAN 1. ETASJE

C	Butikklokale i bakgård utgår, nedkjøringsrampe			
	ef -			01.02.06
B	Korrigert i hht. avtale med PBE			
	SS			27.08.03
A	Korrigert i hht. avtale med PBE			
	Rev. ef	Ktr.	Sign.	Dato 14.08.03

RAMMESØKNAD

A	HILLE-MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	. .
BL	. .
B	. .
E	. .
V	. .

TILTAKSHAVER:

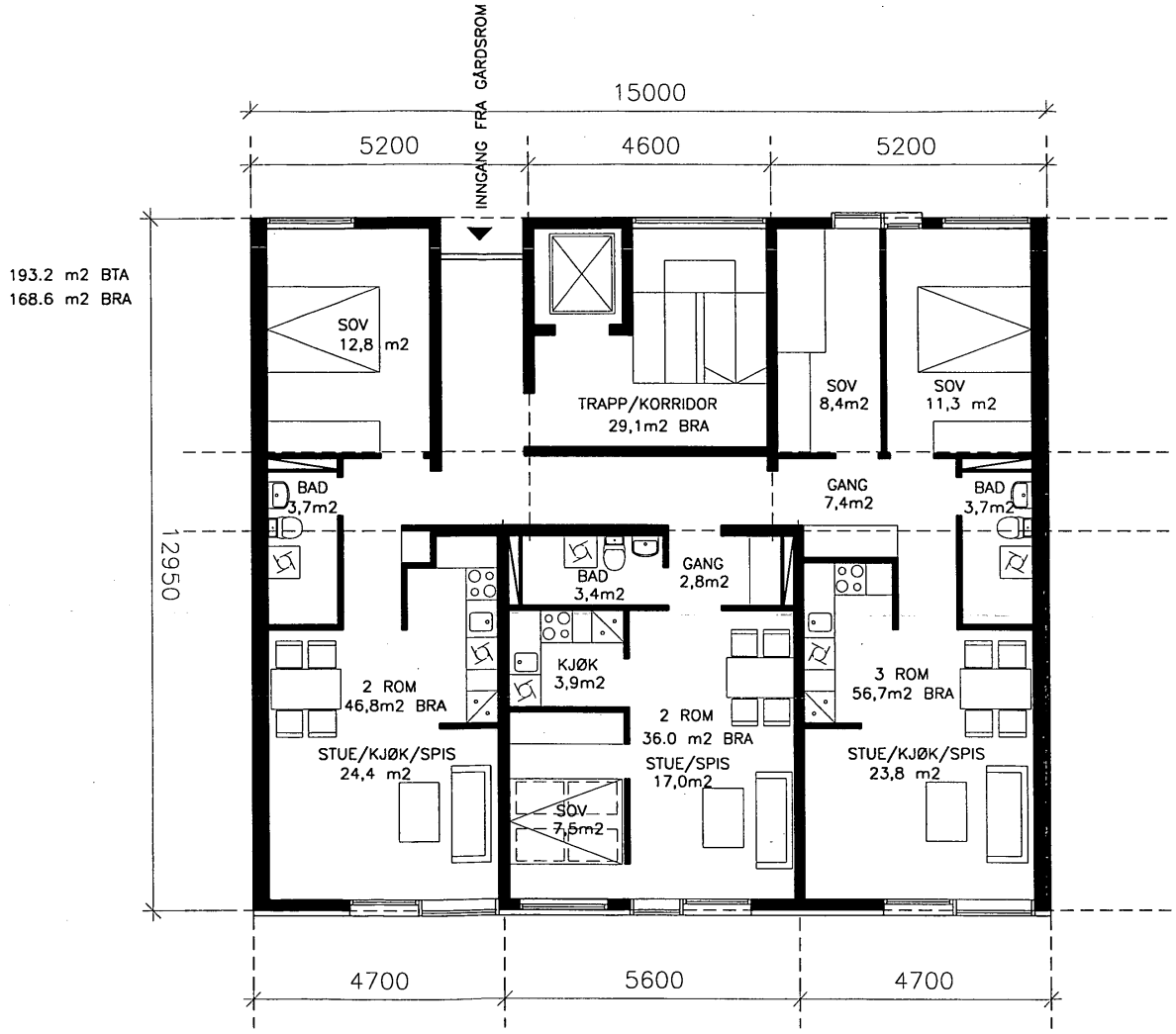
VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 1. ETASJE

Kontr.	Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06	
NN		
Tegn.	Mål	Dato
NN	1:200	10.04.03
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3211	A3001	C



4

Tegn.nr. A-A3002 Rev. -

Tittel PLAN 2. ETASJE, BLOKK A

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
-	NN	NN	00.00.00

RAMMESØKNAD

A	HILLE-MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

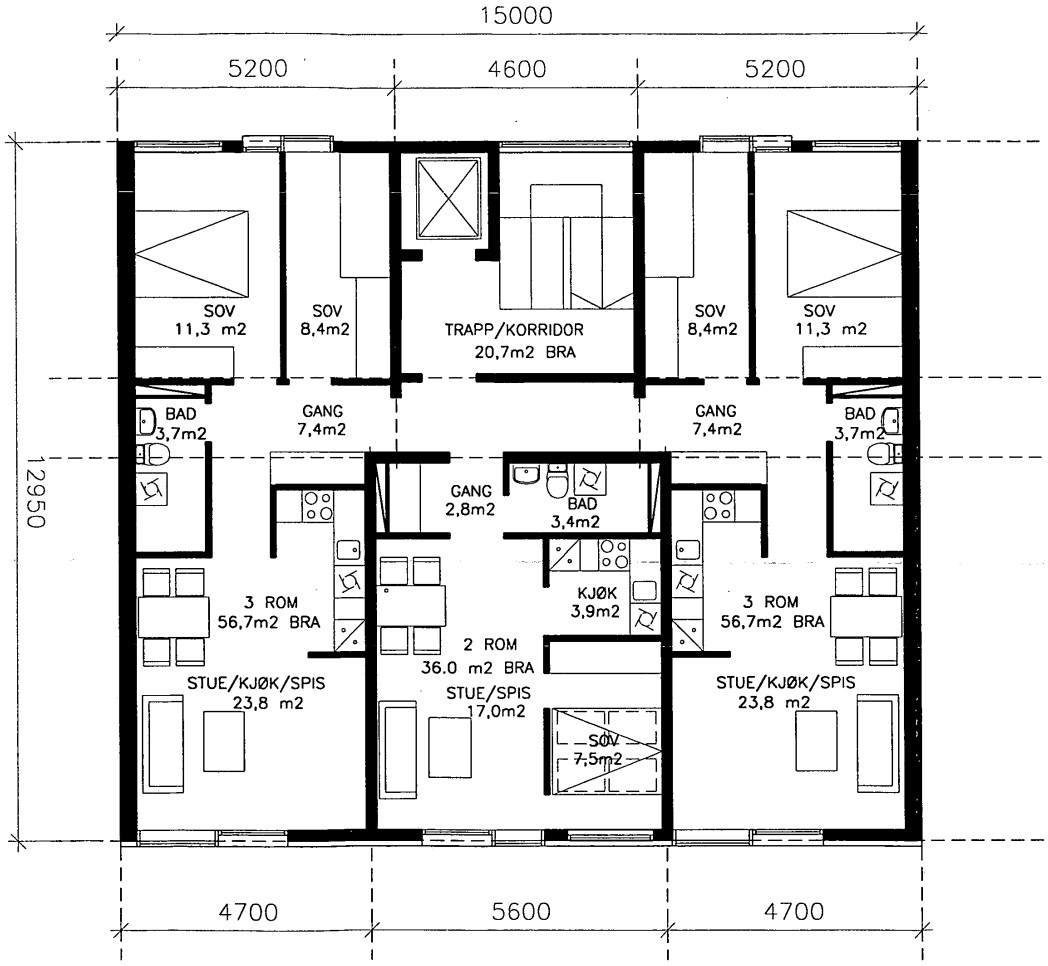
WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 2. ETASJE, BLOKK A

Kontr. NN	Fil:\3211\A3-byggemelding\rammesøknad\planer\ A-A3002		
Tegn. NN	Mål 1.100	Dato 02.04.03	
Saksnr. 3211	Tegn.nr. A-A3002	Rev. -	

194,2 m2 BTA
170,1 m2 BRA



5

Tegn.nr. A-A3003 Rev. -

Tittel PLAN 3. ETASJE, BLOKK A

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
-	NN	NN	00.00.00

RAMMESØKNAD

A	HILLE-MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

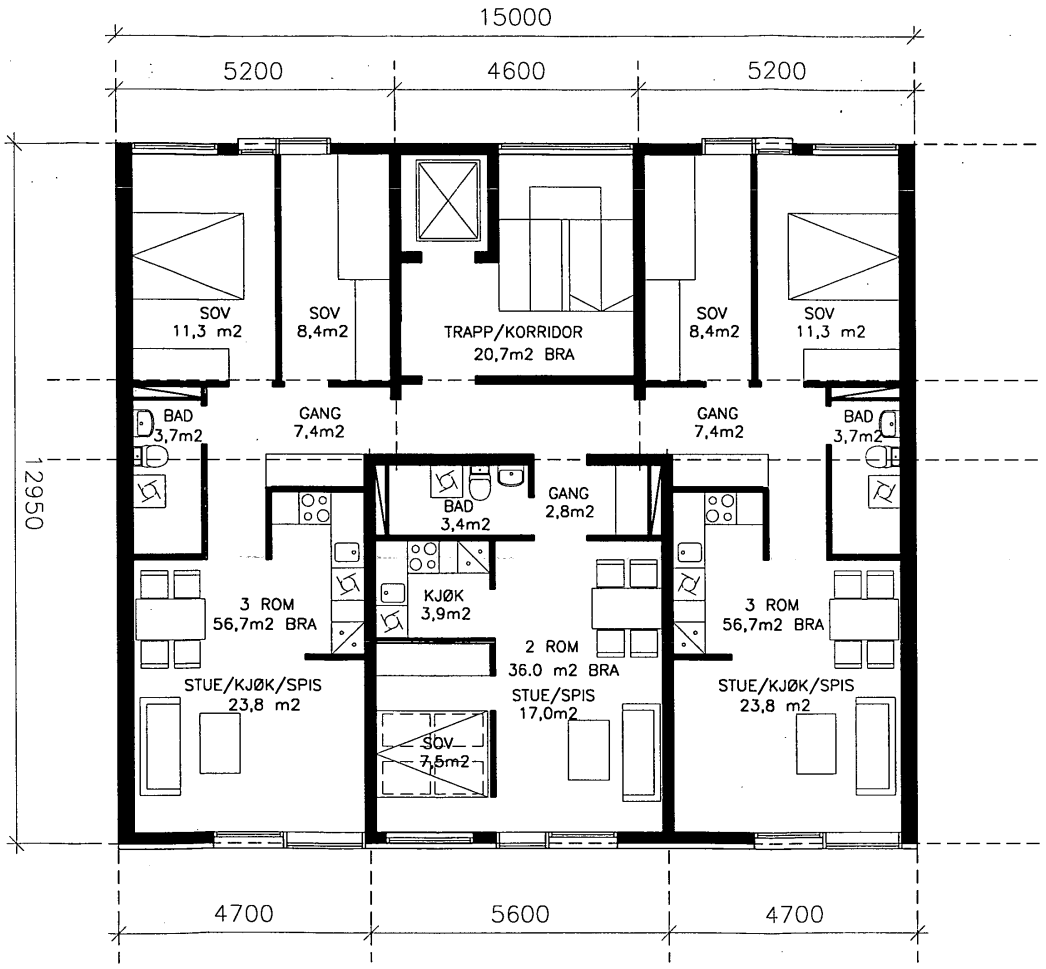
WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 3. ETASJE, BLOKK A

Kontr. NN	Fil: \3211\A3-byggemelding\rammesaknad\planer\ A-A3003		
Tegn. NN	Mål 1:100	Dato 02.04.03	
Saksnr. 3211	Tegn.nr. A-A3003	Rev. -	

194,2 m2 BTA
170,1 m2 BRA



6

Tegn.nr. A-A3004 Rev. -

Tittel PLAN 4. ETASJE, BLOKK A

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
-	NN	NN	00.00.00

RAMMESØKNAD

A	HILLE-MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

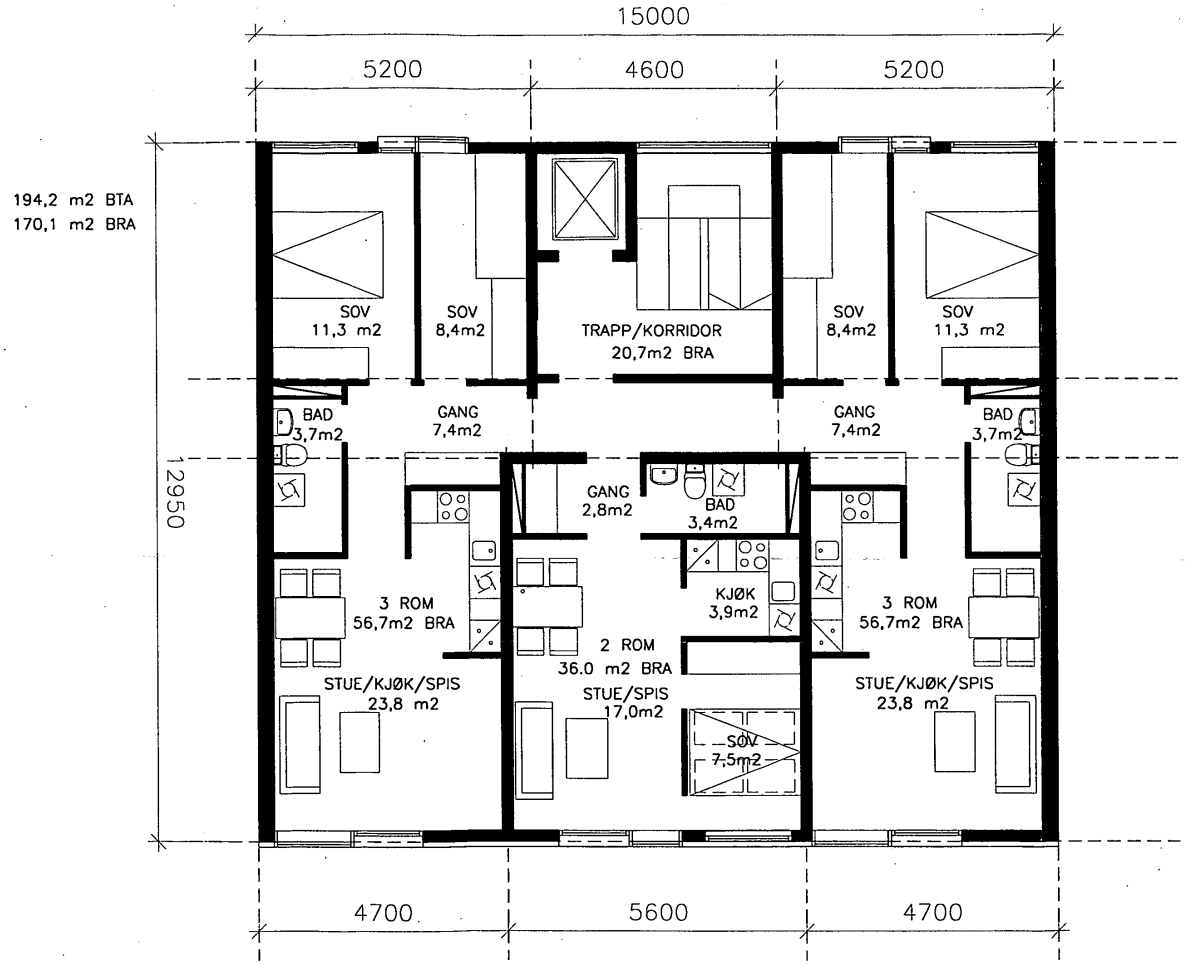
SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 4. ETASJE, BLOKK A

Kontr. NN	F:\3211\A3-byggemelding\rammesøknad\planer\ A-A3004		
Tegn. NN	Mål 1:100	Dato 02.04.03	
Saksnr. 3211	Tegn.nr. A-A3004	Rev. -	



7

Tegn.nr. A-A3005 Rev. -

Tittel PLAN 5. ETASJE, BLOKK A

-	Rev.	Ktr. NN	Sign. NN	Dato 00.00.00

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

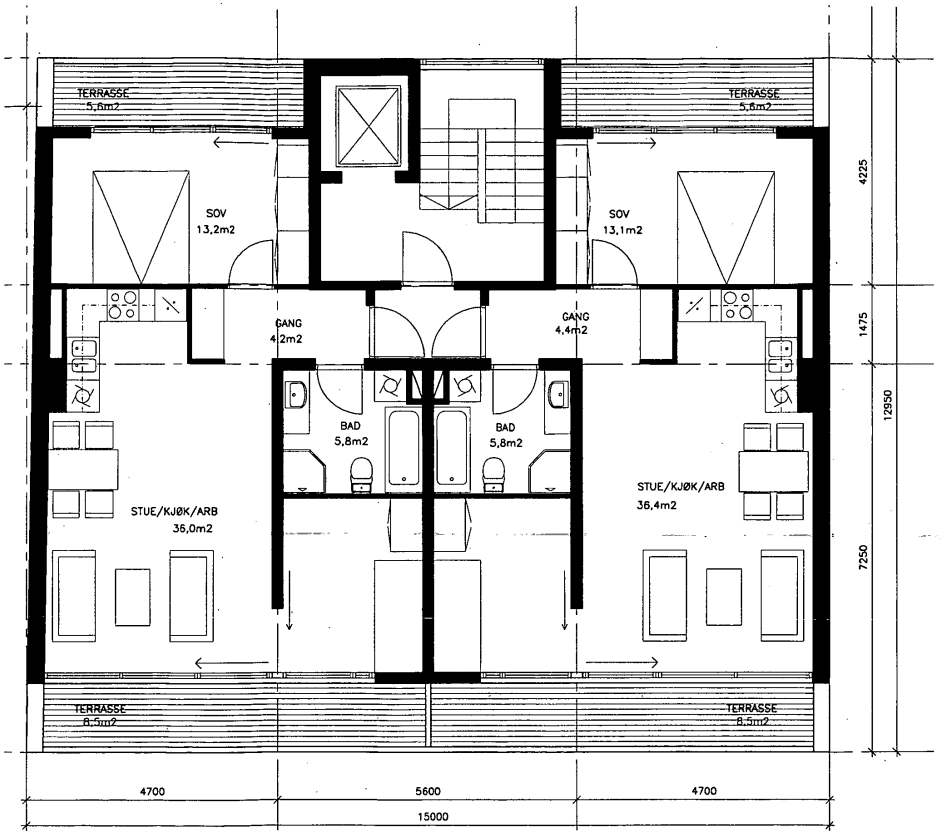
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 5. ETASJE, BLOKK A

Kontr. NN	Fil: \3211\A3-byggemelding\rammesøknad\planer\ A-A3004	
Tegn. NN	Mål 1:100	Dato 02.04.03
Saksnr. 3211	Tegn.nr. A-A3005	Rev. -

E3

162,0 m2 BTA
142,2 m2 BRA



Tegn.nr. A-A3006 Rev. A

Tittel PLAN 6. ETASJE, BLOKK A

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	
A			01.02.06	ENDRET LEILIGHETSLØSNING

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	. .
BL	. .
B	. .
E	. .
V	. .

TILTAKSHAVER:
VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

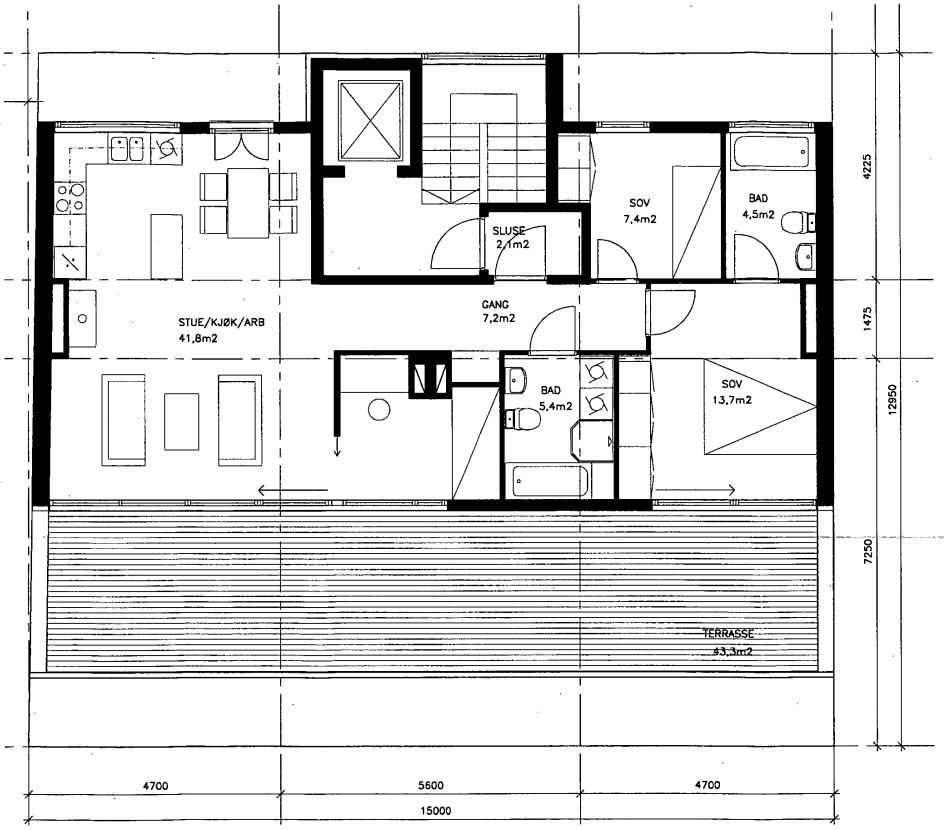
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 6. ETASJE, BLOKK A

Kontr.
Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06
Tegn. ef
Mål 1:100
Dato 02.04.03
Saksnr. 3211
Tegn.nr. A-A3006
Rev. A

E4

115,2 m2 BTA
95,1 m2 BRA



Tegn.nr. A-A3007 Rev. A

Tittel PLAN 7. ETASJE, BLOKK A

A ENDRET LEILIGHETSLØSNING
Rev. Klr. Sign. Dato 01.02.06

RAMMESØKNAD

A HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I
BL
B
E
V

TILTAKSHAVER:
VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 7. ETASJE, BLOKK A

Kontr. Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06

Tegn. ef Mål 1:100 Dato 02.04.03

Saksnr. 3211 Tegn.nr. A-A3007 Rev. A



26

Tegn.nr. A3002 Rev. A

Tittel PLAN 2. ETASJE, UTEAREAL

Rev.	Kto.	Sign.	Dato
A	KOTER + FORBINDELSE NABOER + REVIDERT FELLESOM.	GW	10.06.03

RAMMESØKNAD

A	HILLE-MELBYE Arkitekter AS: 23027200 / 23027299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

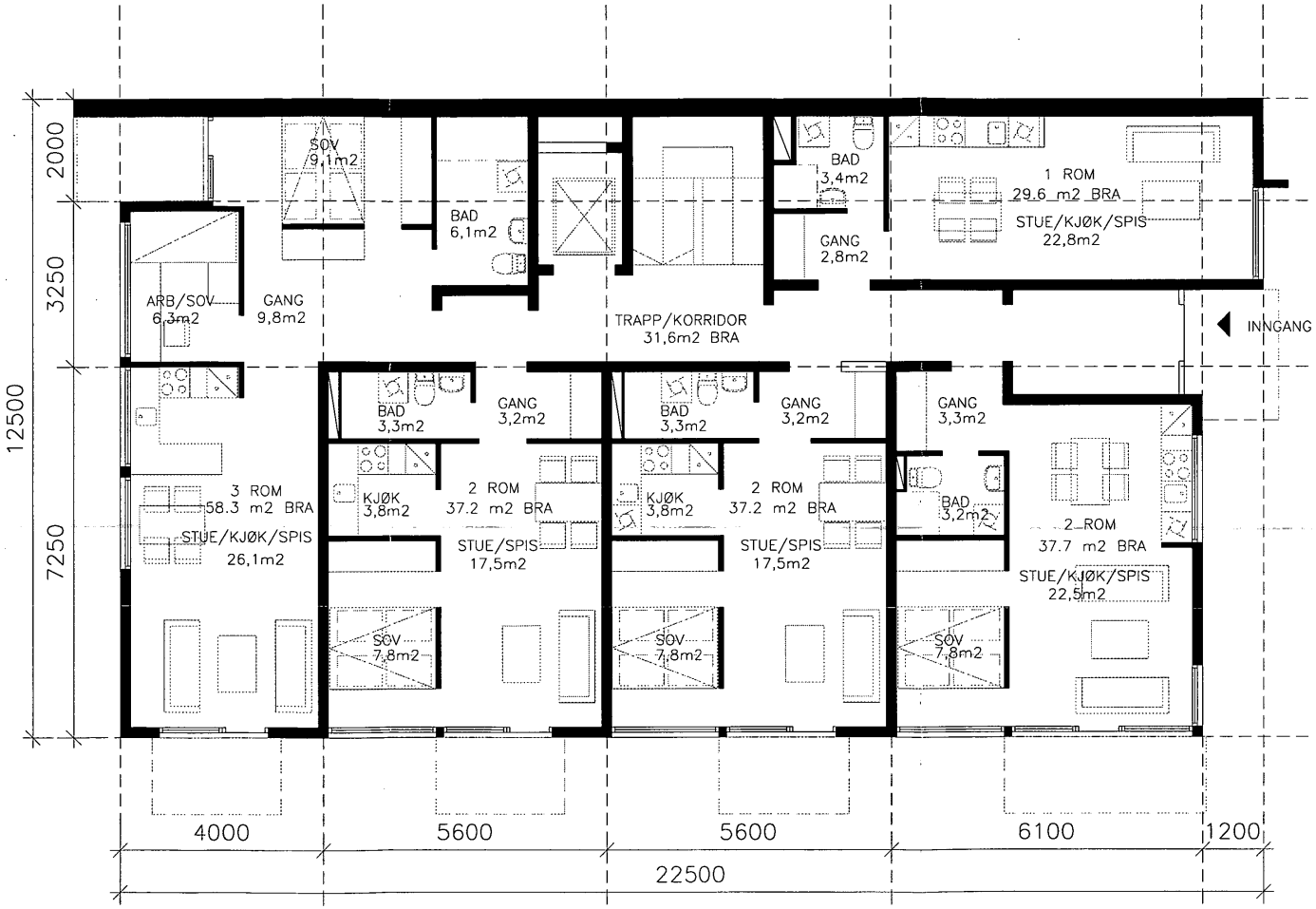
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Heuemannns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 2. ETASJE
UTEAREAL

Kontr. - Fil: S:\3211\A3-tegninger\rammesøknad\planer\A3002

Tegn. GW Målt 1:200 Dato 10.04.03

Saksnr. 3211 Tegn.nr. A3002 Rev. A



29

Tegn.nr. B-A3002 Rev. A

Tittel PLAN 2. ETASJE, BLOKK B

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	
A			29.01.04	Justert brannvegg

RAMMESØKNAD

A	HILLE-MELBYE Arkitekter AS:	23327200 / 23327299
I		- -
BL		- -
B		- -
E		- -
V		- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

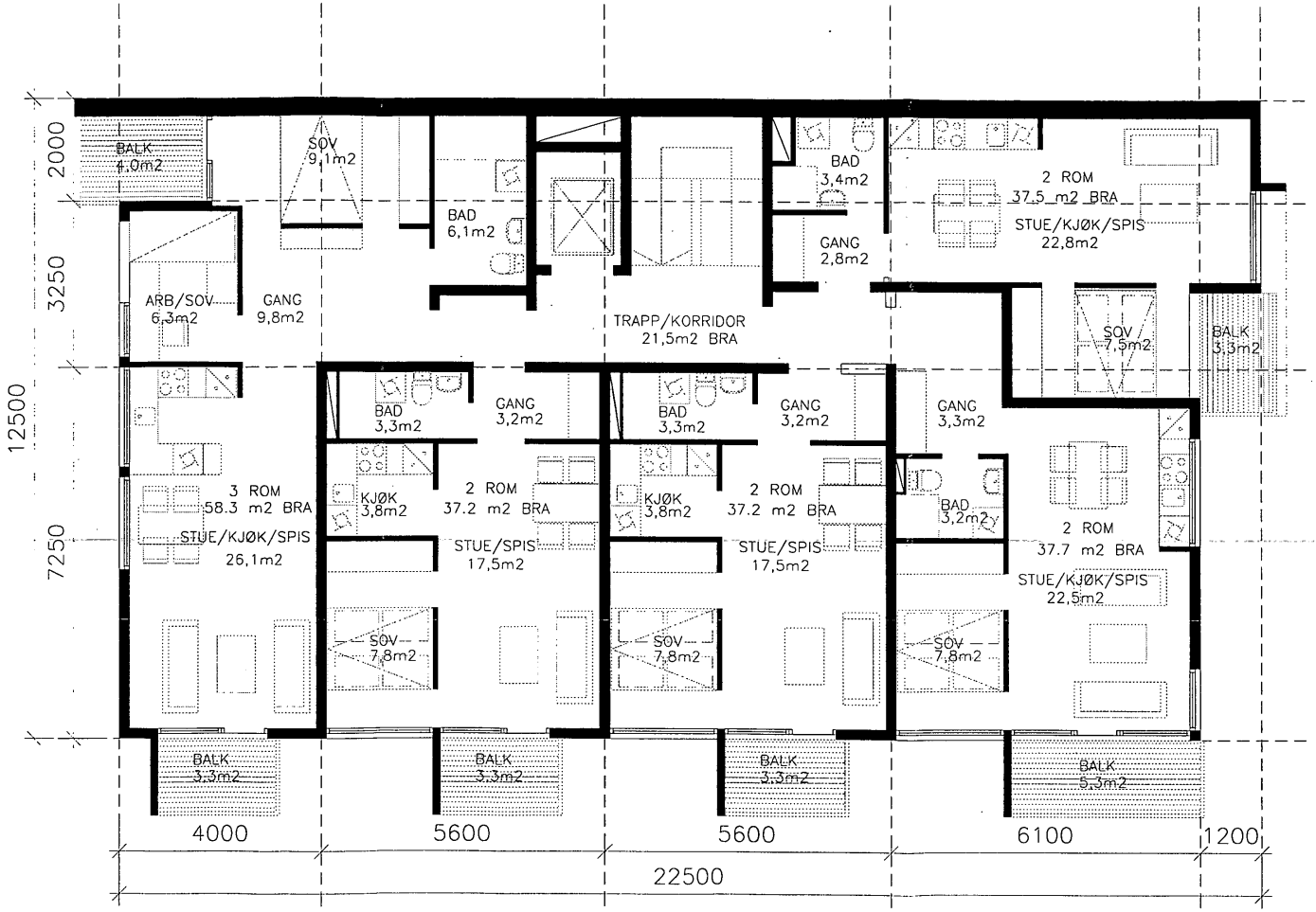
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 2. ETASJE
BLOKK B

Kontr. NN F:\3211\A3-byggemelding\rammesaknad\planer\ B-A3002

Tegn. NN Mål 1:100 Dato 02.04.03

Saksnr. 3211 Tegn.nr. B-A3002 Rev. A



30

Tegn.nr. B-A3003 Rev. A

Tittel PLAN 3. ETASJE, BLOKK B

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	
A			29.01.04	Justert brannvegg

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitektur AS:	23327200 / 23327299
I		- -
BL		- -
B		- -
E		- -
V		- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

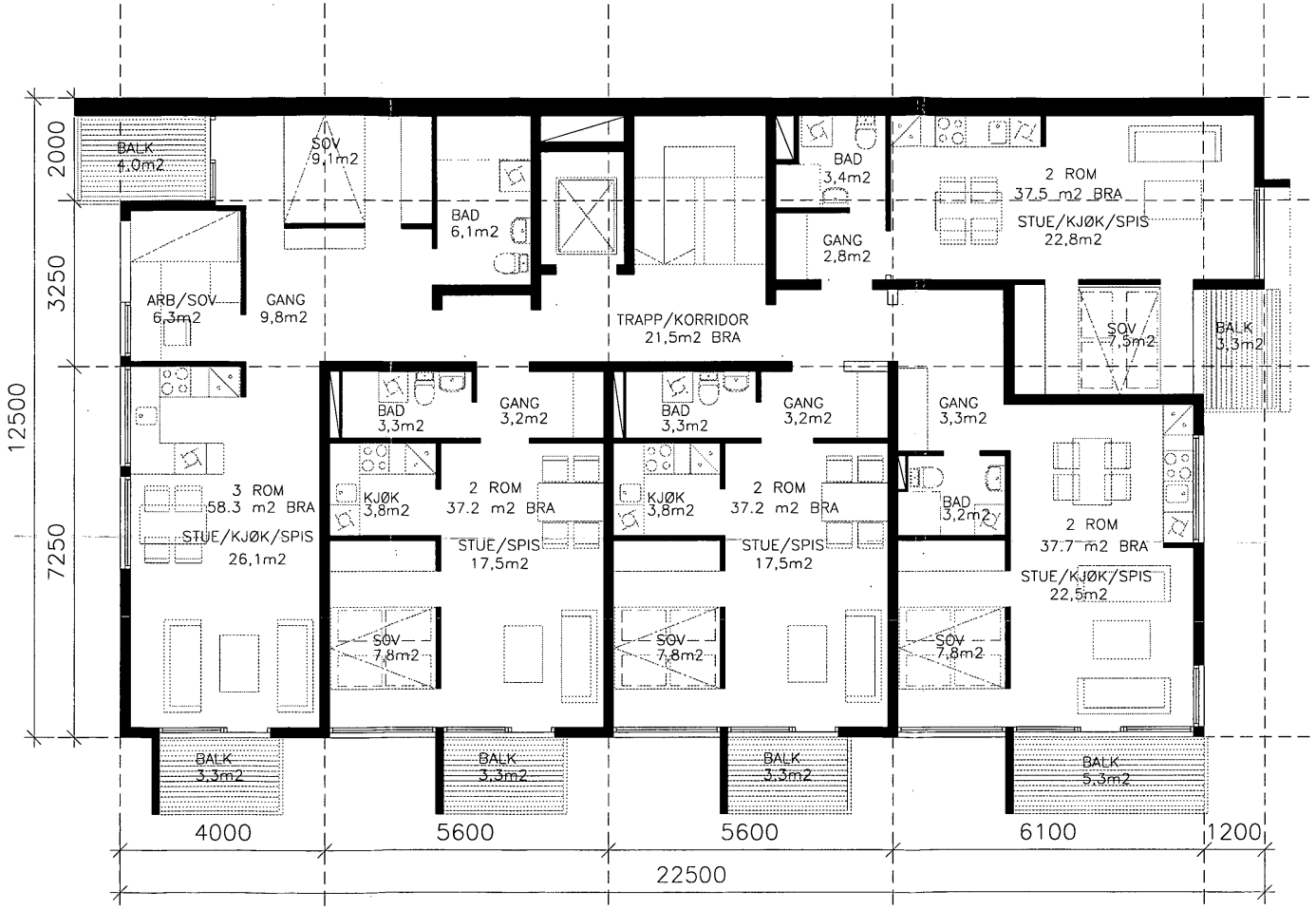
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 3. ETASJE
BLOKK B

Kontr. NN F:\3211\A3-byggemelding\rammesøknad\tegninger\ B-A3003

Tegn. NN Mål 1:100 Dato 02.04.03

Saksnr. 3211 Tegn.nr. B-A3003 Rev. A



31

Tegn.nr. B-A3004 Rev. A

Tittel PLAN 4. ETASJE, BLOKK B

Rev.	Klr.	Sign.	Dato
A Justert brannvegg			29.01.04

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

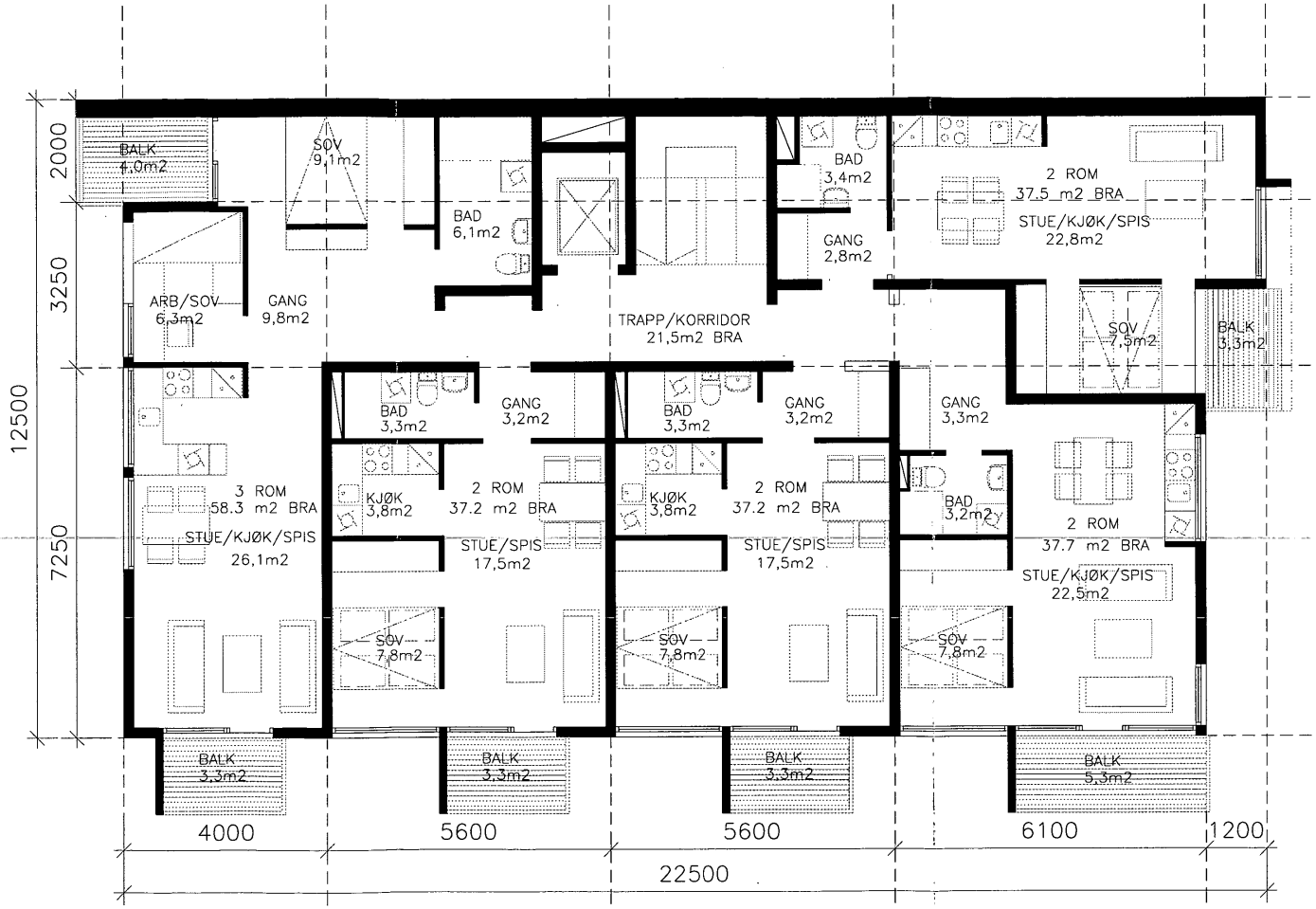
SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 4. ETASJE
BLOKK B

Kontr. NN	F:\3211\A3-byggemelding\rammesøknad\planer\ B-A3004		
Tegn. NN	Mål 1:100	Dato 02.04.03	
Saksnr. 3211	Tegn.nr. B-A3004	Rev. A	



32

Tegn.nr. B-A3005 Rev. A

Tittel PLAN 5. ETASJE, BLOKK B

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	
A	Justert brannvegg			29.01.04

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS:	23327200 / 23327299
I		- -
BL		- -
B		- -
E		- -
V		- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

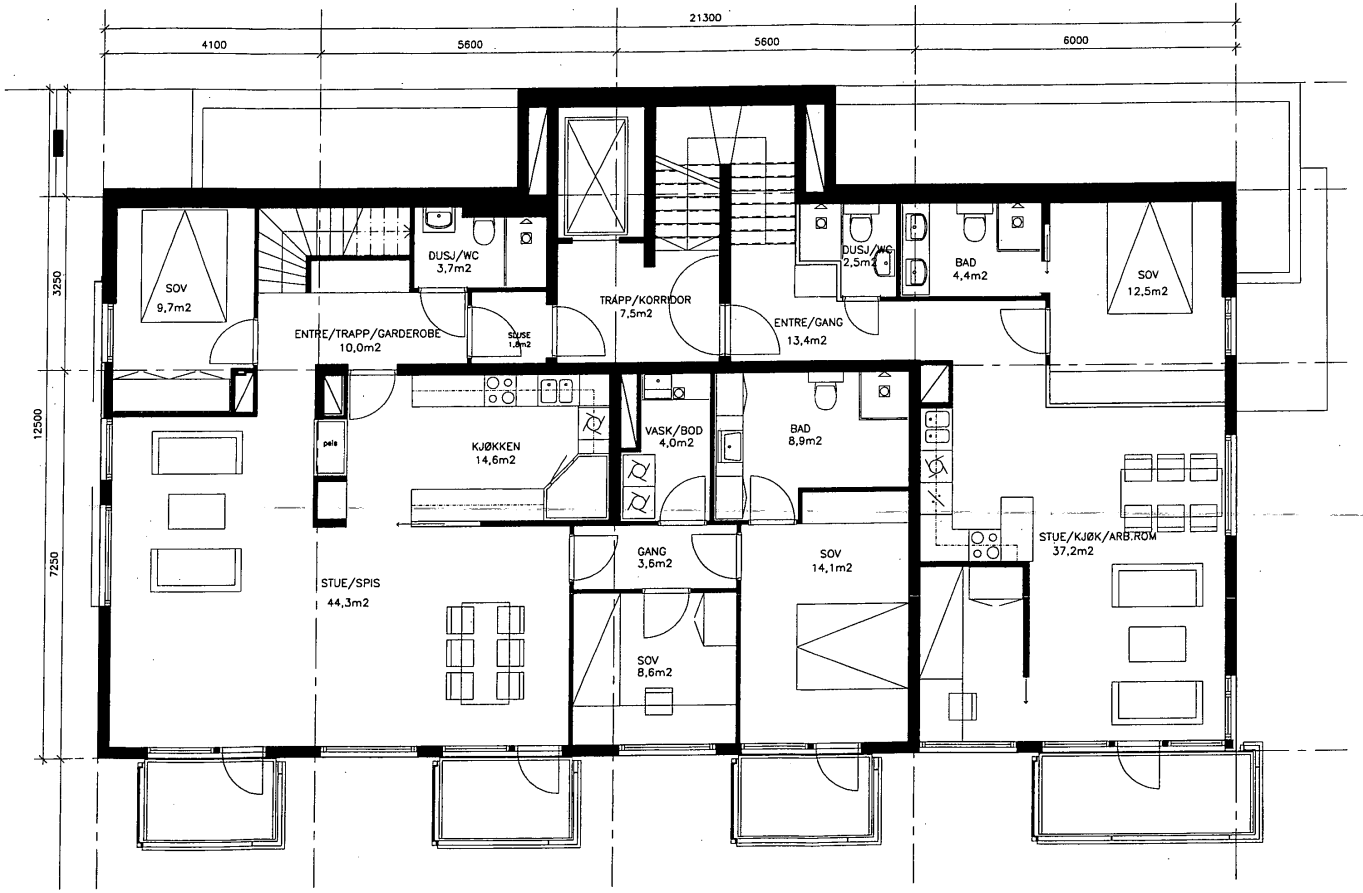
WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 5. ETASJE
BLOKK B

Kontr.	Fil:\3211\A3-byggemelding\rammesøknad\planer\ B-A3004	
NN		
Tegn.	Mål	Dato
NN	1:100	02.04.03
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3211	B-A3005	A

234,6 m2 BTA
204,2 m2 BRA



Tegn.nr. B-A3006 Rev. B

Tittel PLAN 6. ETASJE, BLOKK B

B	ENDRET LEILIGHETSLØSNING	10.11.06
A	ENDRET LEILIGHETSLØSNING	01.02.06

Rev. Ktr. Sign. Dato

RAMMESØKNAD

A HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299

I
BL
B
E
V

TILTAKSHAVER:
VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 6. ETASJE
BLOKK B

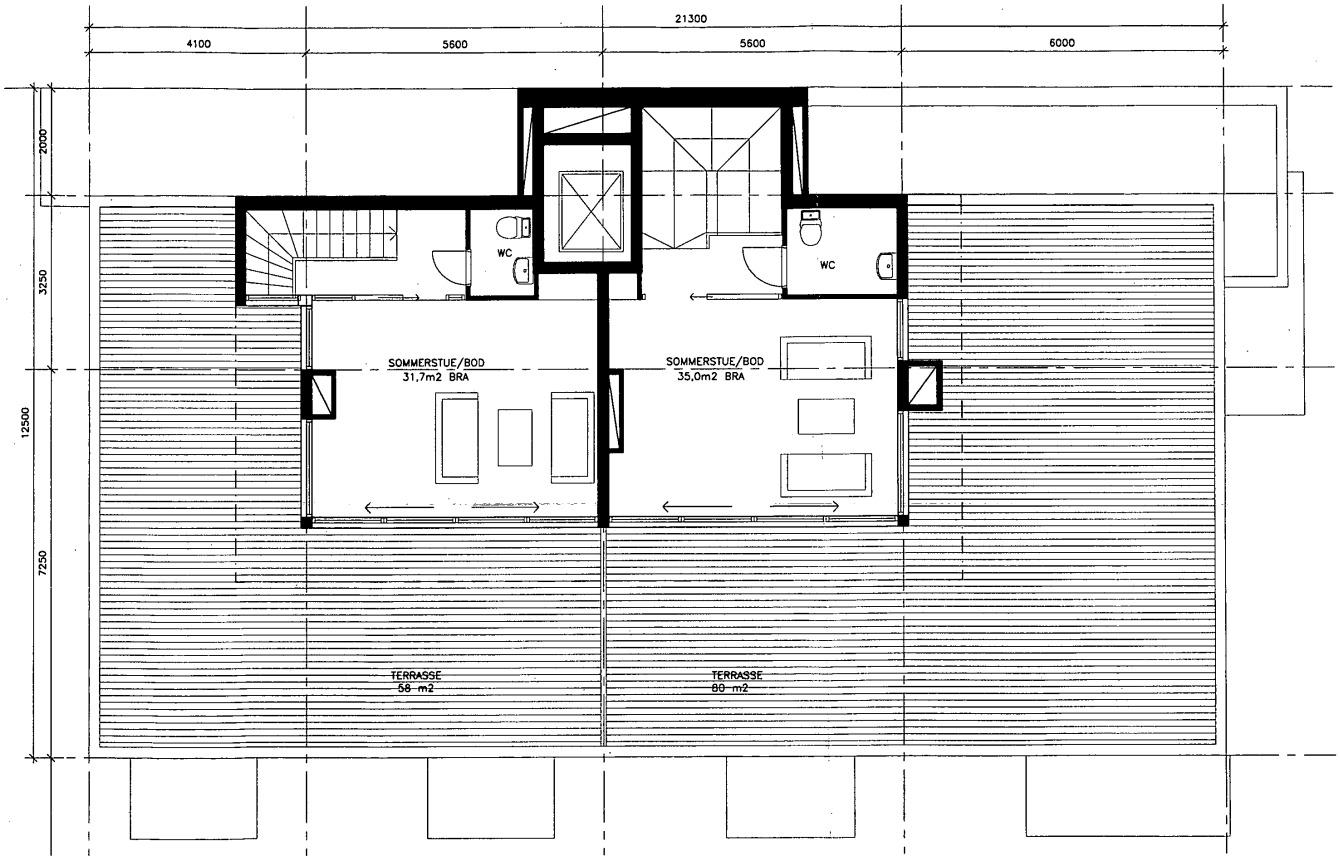
Kontr. Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06

Tegn. ef | Mål 1:100 | Dato 02.04.03

Saksnr. 3211 | Tegn.nr. B-A3006 | Rev. B

E6

77,0 m2 BTA
67,8 m2 BRA



Tegn.nr. B-A3007 Rev. A

Tittel PLAN 7. ETASJE, BLOKK B

A	ENDRET LEILIGHETSLØSNING				
	Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	01.02.06

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299	
I		. .
BL		. .
B		. .
E		. .
V		. .

TILTAKSHAVER:
VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

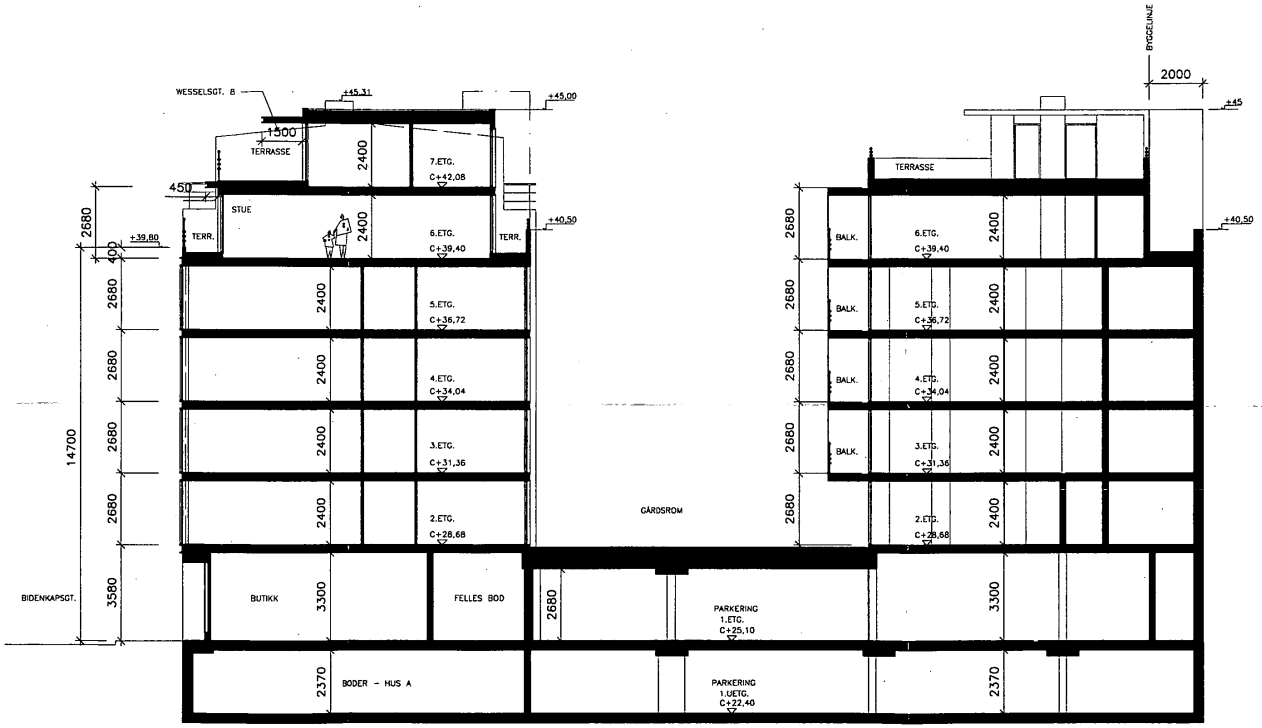
WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

[redacted] [redacted]
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 7. ETASJE
BLOKK B

Kontr.	Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06		
Tegn. ef	Mål 1:100	Dato 02.04.03	
Saksnr. 3211	Tegn.nr. B-A3007	Rev. A	

E7



Tegn.nr.	A3301	Rev. A
Tittel	SNITT A	

A	2.UETG. UTGÅR, TAK OVER TERRASSE I 7.ETG. HUS A			
Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	01.02.06

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	" "
BL	" "
B	" "
E	" "
V	" "

TILTAKSHAVER:

VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

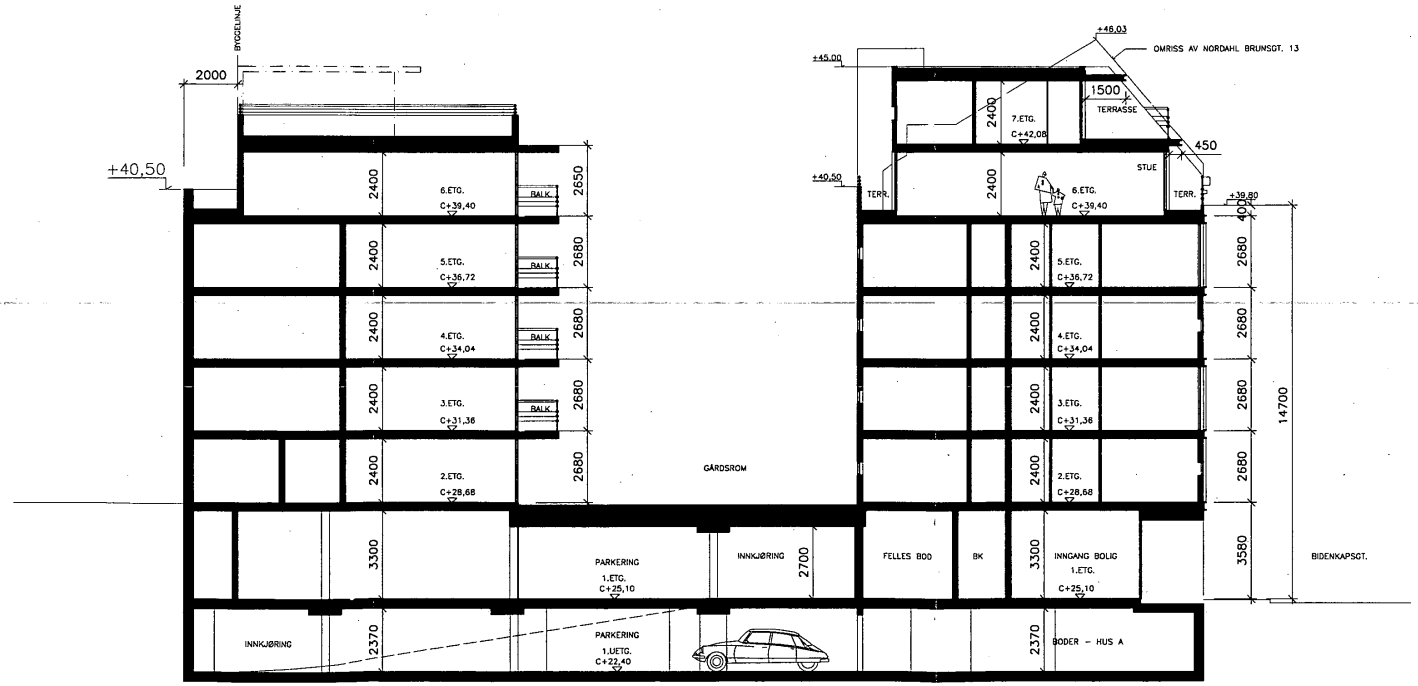
WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

[redacted] [redacted]
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

SNITT A
BIEDENKAPSGT. - BLOKK A OG B

Kontr.	Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06	
Tegn. ef	Mål 1:200	Dato 10.04.03
Saksnr. 3211	Tegn.nr. A3301	Rev. A

E8



Tegn.nr. A3302 Rev. A

Tittel SNITT B

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	
A			01.02.06	2.UETG. UTGÅR, TAK OVER TERRASSE I 7.ETG. HUS A

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	" "
BL	" "
B	" "
E	" "
V	" "

TILTAKSHAVER:

VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

[redacted] [redacted]
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

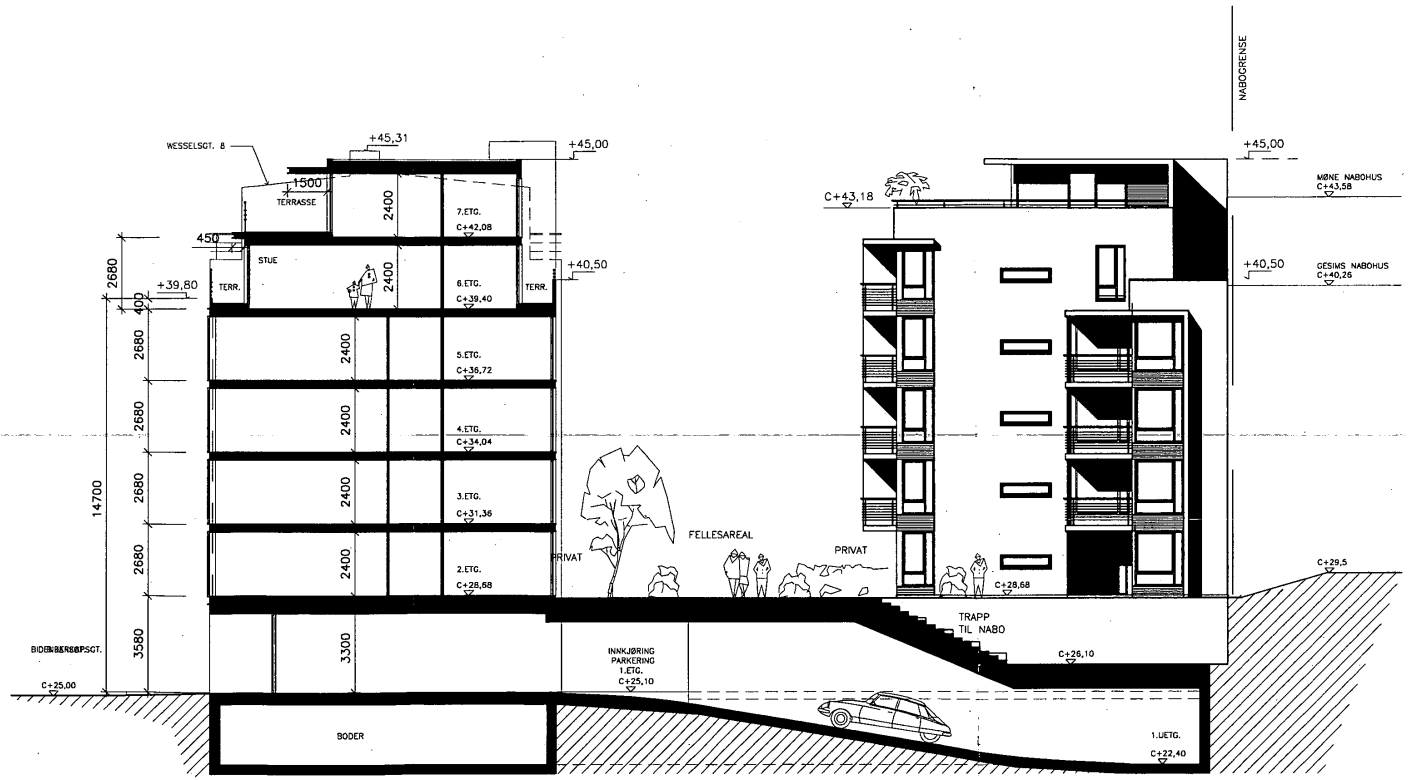
SNITT B
BIEDENKAPSGT. - BLOKK A OG B

Kontr. Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06

Tegn. ef | Mål 1:200 | Dato 10.04.03

Saksnr. 3211 | Tegn.nr. A3302 | Rev. A

E9



Tegn.nr. A3303 Rev. A

Tittel SNITT C

	Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
A	2.UETG. UTGÅR, TAK OVER TERRASSE I 7.ETG. HUS A			01.02.06

RAMMESØKNAD

A	HILLE-MELBYE Arkitekter AS: – 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

TILTAKSHAVER:

VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

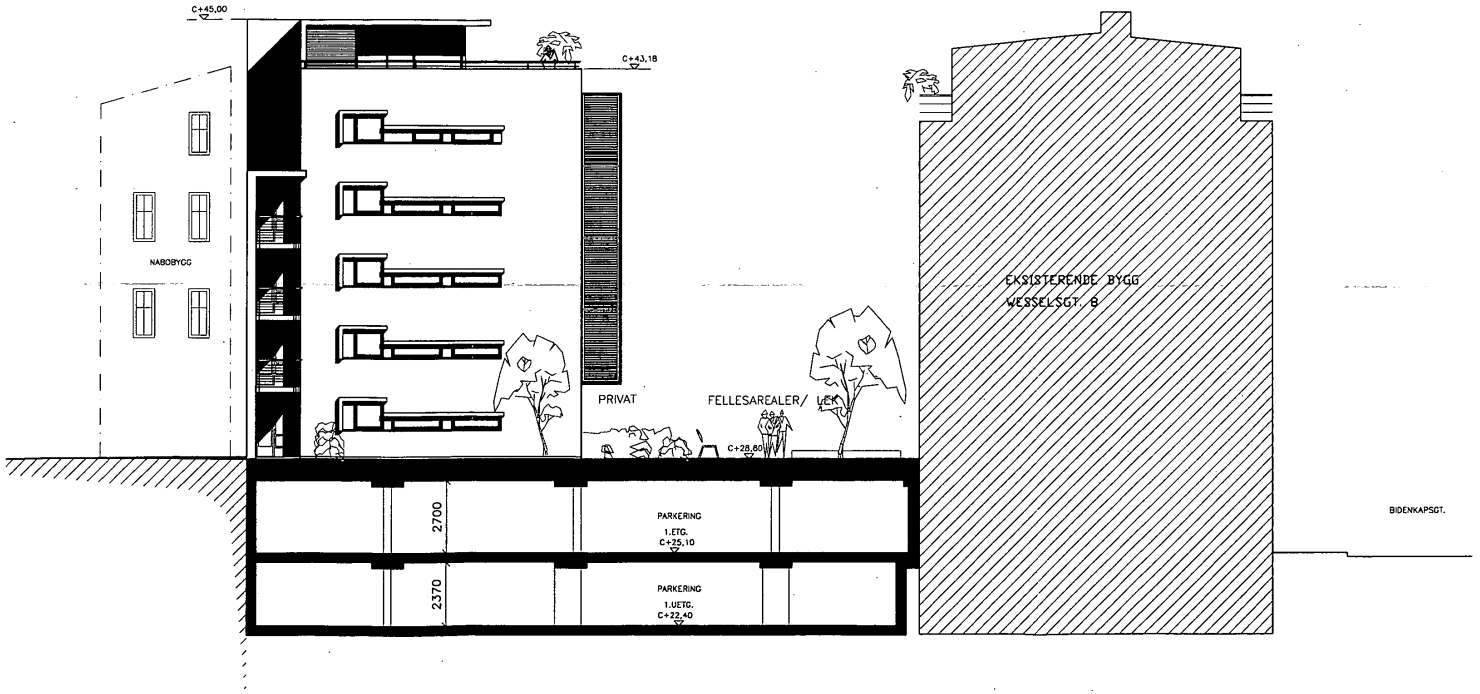
SNITT C
BIEDENKAPSGT. - BLOKK A OG B

Kontr. Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06

Tegn. ef | Mål 1:200 | Dato 30.06.03

Saksnr. 3211 | Tegn.nr. A3303 | Rev. A

E10



Tegn.nr. A3304 Rev. A

Tittel SNITT D

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
A	2.UETG. UTGÅR		01.02.06

RAMMESØKNAD

A HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299

I ..

BL ..

B ..

E ..

V ..

TILTAKSHAVER:

VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

SNITT D
BIEDENKAPSGT. - BLOKK A OG B

Kontr. Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06

Tegn. ef | Mål 1:200 | Dato 30.06.03

Saksnr. 3211 | Tegn.nr. A3304 | Rev. A

E11



BIDENKAPSGATE

Tegn.nr. A3401 Rev. B

Tittel FASADE BIDENKAPSGATE

B	ENDRET PLANLØSN. I 6. OG 7.ETG. TAKUTSTIKK	ef		14.08.03
A	Korrigert i hht. avtale med PBE	ef		14.08.03
Rev.		Ktr.	Sign.	Dato

RAMMESØKNAD

A HILLE-MELBYE Arkitekter AS: ..23327200 / 23327299

I ..

BL ..

B ..

E ..

V ..

TILTAKSHAVER:

VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

[redacted]

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

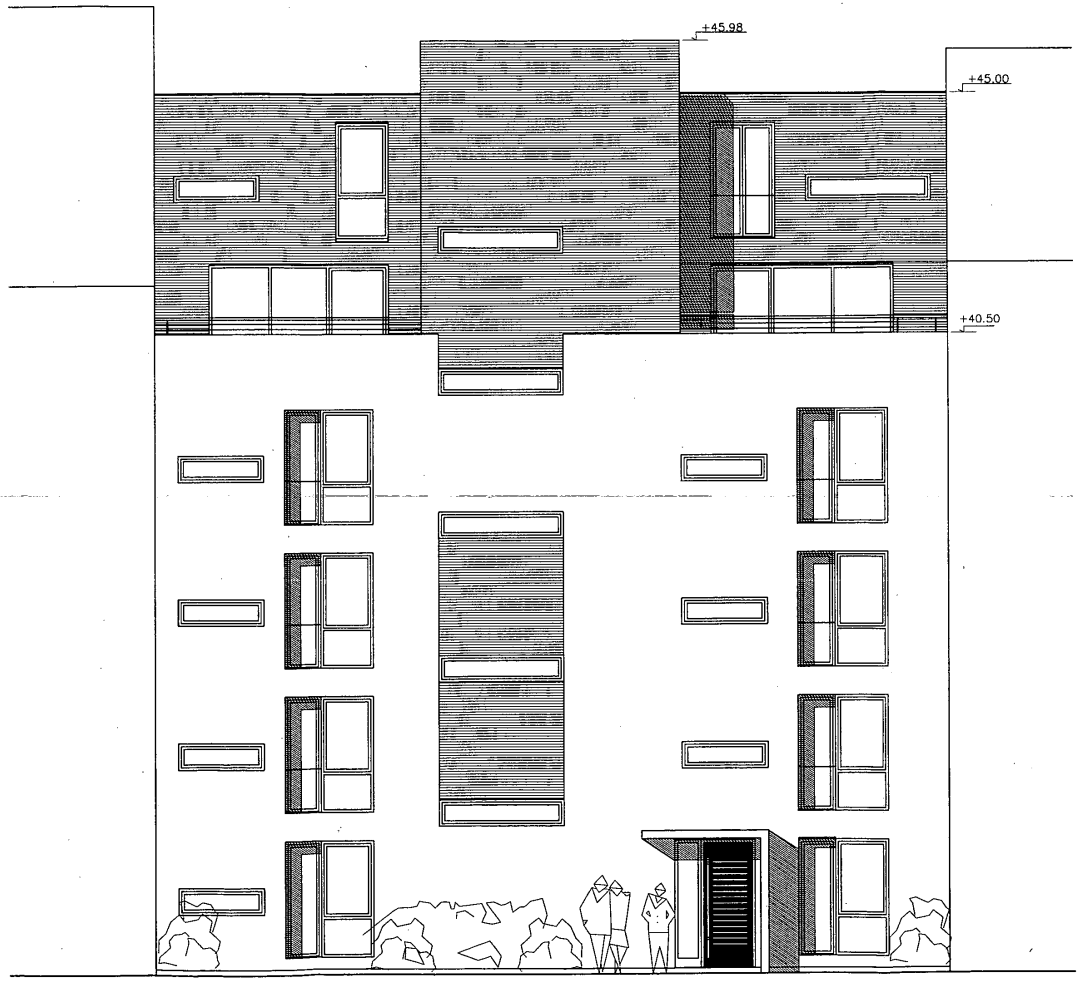
FASADE
BIDENKAPSGATE

Kontr. Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06

Tegn. EF | Mål 1:200 | Dato 10.04.03

Saksnr. 3211 | Tegn.nr. A3401 | Rev. B

E12



Tegn.nr. A-A3402 Rev. A

Tittel FASADE MOT ØST, BLOKK A

	Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
A	ef			01.02.06

ENDRET FASADE

RAMMESØKNAD

A HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299

I - -

BL - -

B - -

E - -

V - -

TILTAKSHAVER:

VERITATEM AS
Lønnheim Eiendom AS
Pb. 3969 Ullevaal Stadion
0806 OSLO

WESSELS GATE 8 / BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

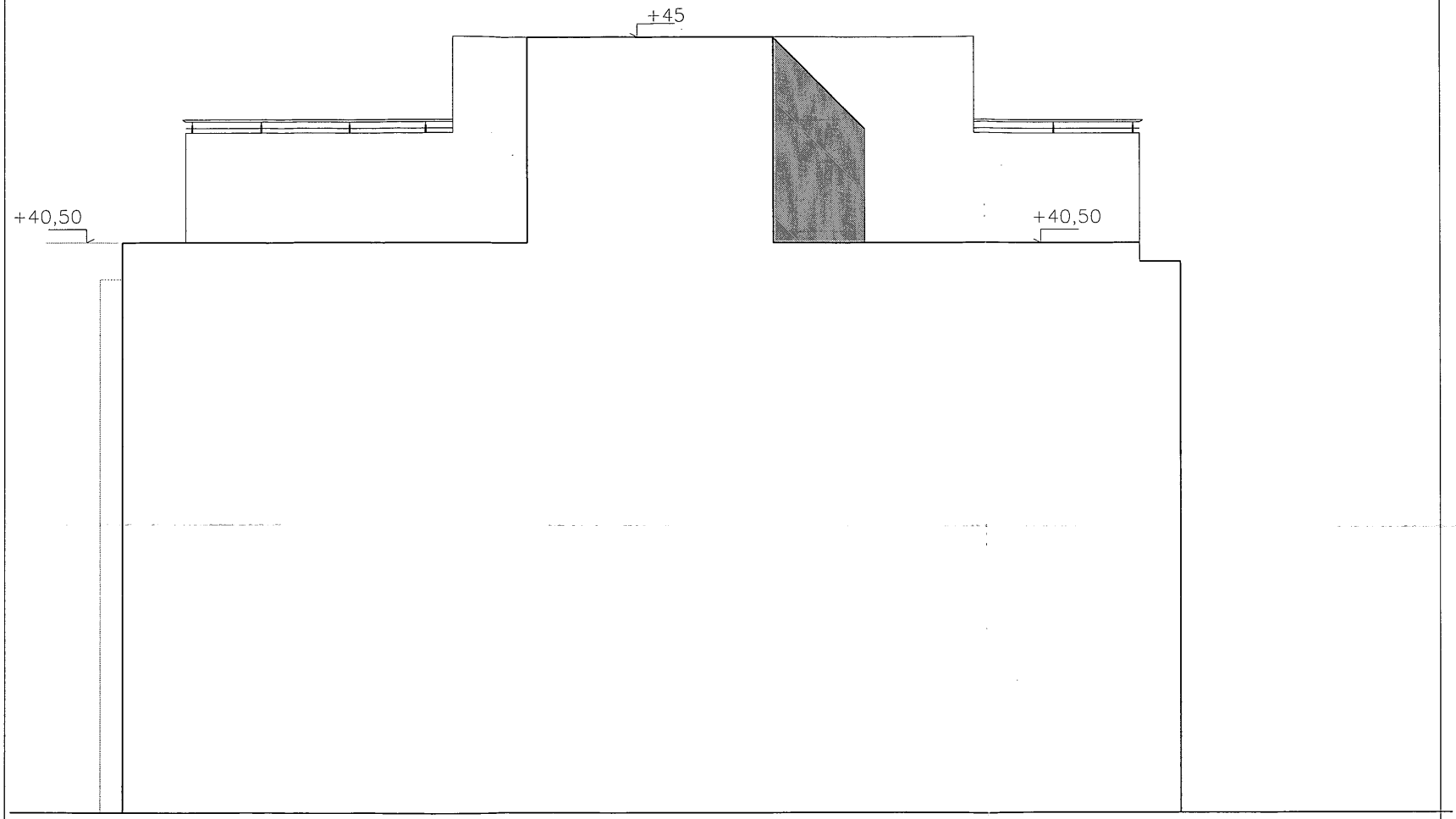
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN 1.UNDERETASJE

Kontr. Fil: G:\3211\A3 byggemelding\ Endring jan-06

Tegn.	Mål	Dato
SEES	1:100	10.04.03

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
3211	A-A3402	A



FASADE MOT ØST
BLOKK B

35

Tegn.nr. B-A3403 Rev. A

Tittel FASADE MOT ØST, BLOKK B

	Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
A	Justert brannvegg			29.01.04

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

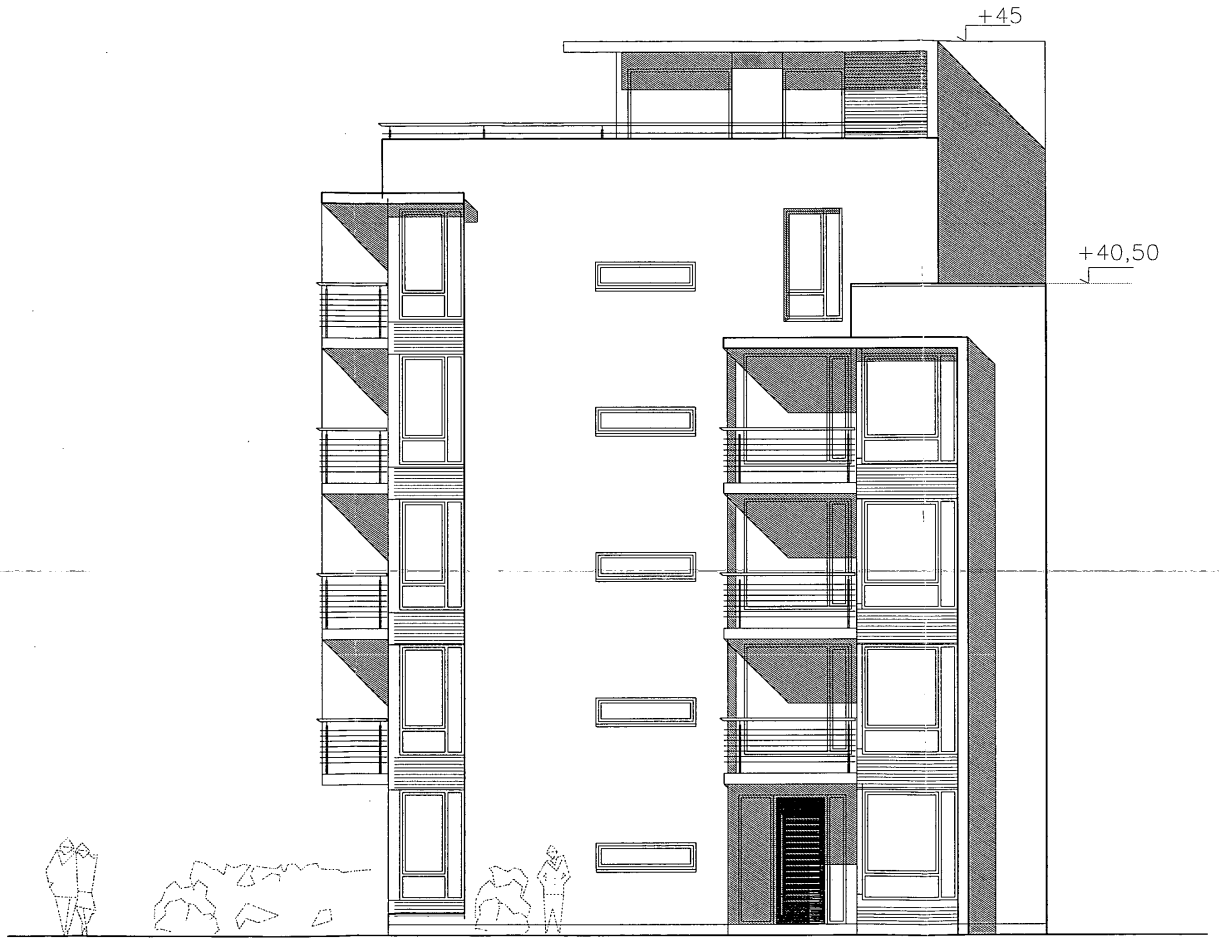
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

FASADE MOT ØST
BLOKK B

Kontr. -
Fil G:\3211\A3-byggemelding\rammesøknad\fasader\ B-A3403

Tegn. SEES | Mål 1:100 | Dato 10.04.03

Saksnr. 3211 | Tegn.nr. B-A3403 | Rev. A



FASADE MOT SYD
BLOKK B

36

Tegn.nr. B-A3404 Rev. A

Tittel FASADE MOT SYD, BLOKK B

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	
A	Justert brannvegg			29.01.04

RAMMESØKNAD

A	HILLE·MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

FASADE MOT SYD
BLOKK B

Kontr. - Fil c:\3211\A3-byggemelding\rammesaknad\fasader\ B-A3404

Tegn. SEES Mål 1:100 Dato 10.04.03

Saksnr. 3211 Tegn.nr. B-A3404 Rev. A



FASADE MOT VEST
BLOKK B

33

Tegn.nr. B-A3401 Rev. A

Tittel FASADE MOT VEST, BLOKK B

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	
A	Justert brannvegg			29.01.04

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

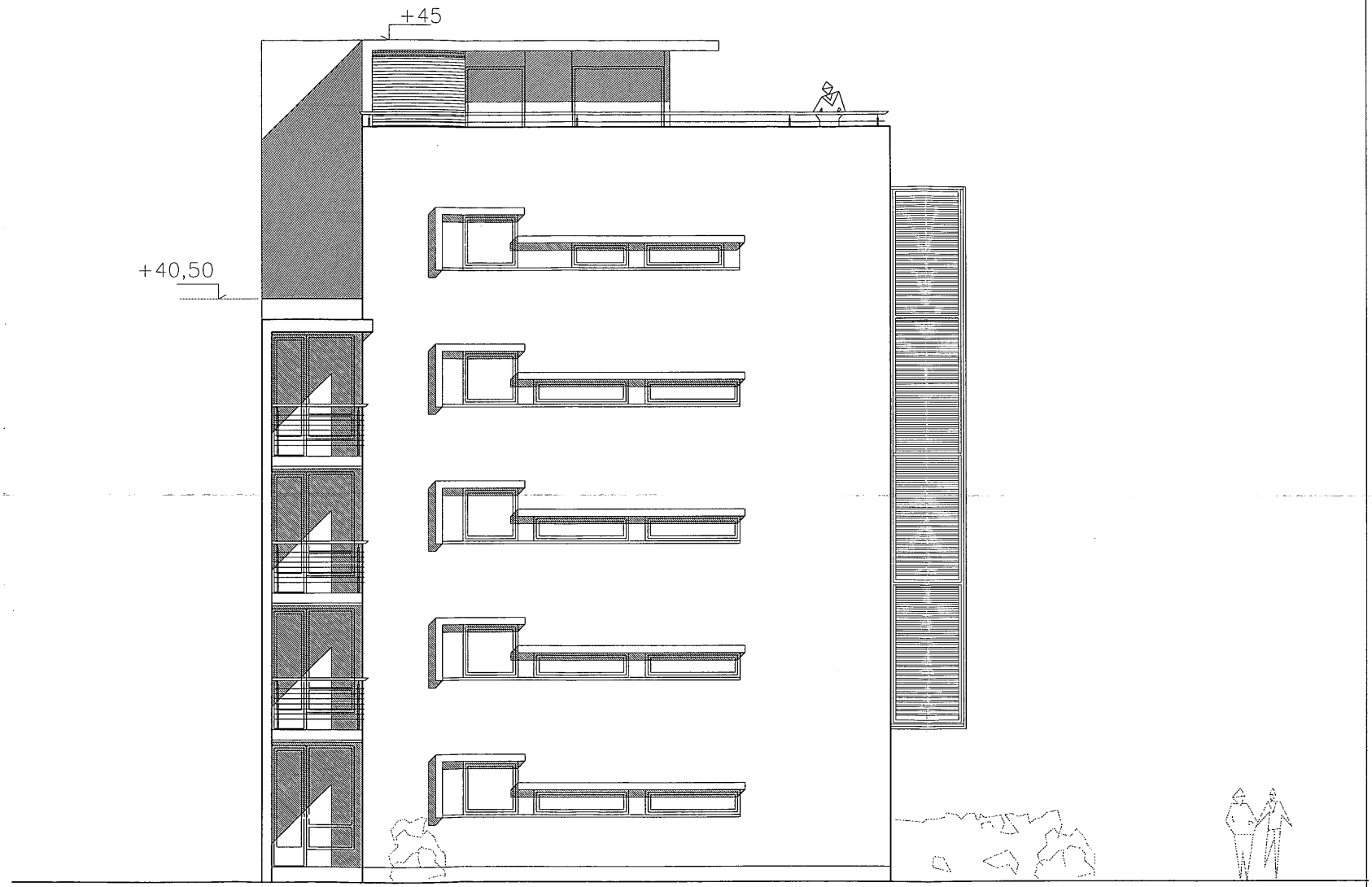
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

FASADE MOT VEST
BLOKK B

Kontr. -
Fil: C:\3211\A3-byggemelding\rammesaknad\fasader\ B-A3404

Tegn. SEES
Mål 1:100
Dato 10.04.03

Saksnr. 3211
Tegn.nr. B-A3401
Rev. A



FASADE MOT NORD
BLOKK B

34

Tegn.nr. B-A3402 Rev. A

Tittel FASADE MOT NORD, BLOKK B

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	
A	Justert brannvegg			29.01.04

RAMMESØKNAD

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

SIRIUS EIENDOM A/S
Oscarsgate 81
0256 OSLO

WESSELS GATE 8 /
BIDENKAPS GATE 1
GNR. 208, BNR. 57, 811

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

FASADE MOT NORD
BLOKK B

Kontr. -
Fil: G:\3211\A3-byggemelding\rammesøknad\fasader\ B-A3402

Tegn. SEES | Mål 1:100 | Dato 10.04.03

Saksnr. 3211 | Tegn.nr. B-A3402 | Rev. A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Hille og Melbye AS Arkitektkontoret
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

11 SEPT. 2003
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200304176-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rune Breivik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 8	Eiendom:	208/811/0/0
Tiltakshaver:	Sirius Eiendom as v/Kristian Haug	Adresse:	Oscars gate 81, 0256 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av nytt boligbygg med forretninger i 1. etg. Over 1. etg er bygget delt i to hus, ett mot Bidenkaps gate (7 etg.) og ett inne i gården (6 etg.). Under bakken etableres det to kjelleretasjer for parkering og boder. BRA for tiltaket er på 4802 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 10.09.2003, kontrollplan for prosjektering, søknad om ansvarsrett, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 jfr samme lovs § 31 gis dispensasjon fra reguleringens formålgrense for en del av 1. etg. og regulert gesimshøydehøyde mot gate.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av nytt boligbygg med forretninger i 1. etg. Over 1. etg er bygget delt i to hus, ett mot Bidenkaps gate og ett inne i gården. Under bakken etableres det to kjelleretasjer for parkering og boder. Bygget mot bakgård vil være 6 etasjer, mens bygget mot gate vil være 7 etasjer. Det etableres totalt 38 leiligheter. Felles gårdsrom vil ligge på dekke over 1. etg. Huset mot Bidenkaps gate er gitt en horisontal inndeling for hver etasje og en innbyrdes forskyvning i hvert plan. Vinduene er tenkt som felter i tre. Bygget i bakgården utføres fasadene i puss med innslag av tre. BRA for tiltaket er på 4802 m2.

Gjeldende plangrunnlag:
I følge reguleringsplan S-3934 datert 25.09.2002 er eiendommen regulert til fellesområde (lek, opphold), byggeområde for forretning/kontor, byggeområde for forretning/bolig og byggeområde for bolig.

Estetiske krav:
Reguleringens § 3 regulerer at *"ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket".*

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket tilfredstiller reguleringens krav til estetisk utforming, samt plan- og bygningslovens § 74 nr.2 vedrørende god estetisk utforming.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1. etg. fastsettes til cote + 25.1.
Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan
er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.

- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Bemerkninger: Det godkjennes én ny **felles avkjørsel** til eiendommene gnr. 208/bnr. 57 og 811 fra Bidenkaps gate. Denne er plassert *omtrent* som regulert (jf. piler på reguleringsplanen). Avkjørselen går ned til underjordisk parkeringskjeller i to plan. Kfr. *plan 1. underetasje* og *plan 2. underetasje* (tegning nr. A30U1 og A30U2). I tillegg opprettholdes eksisterende (regulert atkomst) avkjørsel fra Bidenkaps gate. Den eksisterende avkjørselen (regulert atkomst) fra Wessels gate skal fjernes (stenges). Det vises til brev fra Hille Melbye Arkitekter AS av 14.8.2003 og deres seneste brev med reviderte tegninger (avkjørselsplan) datert 27.8.2003, herunder *avkjøringsplan* i målestokk 1:100 datert 10.4.2003, revisjon C (27.8.2003), tegning nr. A300A rev. C, samt plan over 1. etasje i målestokk 1:200 datert 10.4.2003, revisjon B (27.8.2003), tegning nr. A3001 (rev. B).
Det presiseres også følgende:

- Boliginngang skjermes med et *rekkverk* og dette skal plasseres (kfr. avkjøringsplanen) slik at både søppelromsinngang og boliginngangen er fysisk atskilt fra selve avkjørselen. Rekkverket skal ha en høyde på maksimalt 90 cm.
- Det legges kantstein/markeringsstein 1,45 meter inn fra vegg mot nabogård, for å lede trafikken inn til bygningen vekk fra nabogården, slik at frisiktforholdene i avkjørselen blir best mulig ut i fra forutsetningene.
- Kantstein/markeringsstein føres fram til bakkant fortau.
- Kantstein/markeringsstein skal ha en høyde på minimum 13 cm.
- Søylen som står plassert i siktlinjen skal ha en diameter mindre enn 30 cm.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett. Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Protester/bemerkninger:
I brev datert 12.04.2003 foreligger det protest fra Erik Bjørnstad, deleier av gnr. 208, bnr 807. Et bygg på 45 meter vil ta lys og luft fra naboene og være fremmed i strøket. Varslet er sendt rett før påske, slik at de fleste ikke rekker å protestere innen 14 dagers fristen.

I brev datert 12.06.2003 foreligger det merknad fra Sameiet Bidenkaps gt. 4. Sameiet har ingen bemerkninger til forslaget gitt at mønehøyden ikke overskrides med påbygg for heis, ventilasjon el.l og at eventuelle ventilasjonsanlegg skal ikke medføre støyplager for naboene.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Til protest fra Erik Bjørnstad bemerkes det at det protesteres mot at høyden på bebyggelsen blir 45 meter høy, dette er ikke riktig. Det ble sendt et brev til alle naboene den 24.04.2003 for å oppklare denne misforståelsen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Misforståelsen vedrørende høyde på bebyggelse skal være rettet ved at det er utsendt eget brev til alle naboer i etterkant. Plan- og bygningsloven sier ikke noe om på hvilket tidspunkt av året man ikke kan sende ut nabovarsel. Plan- og bygningsetaten forutsetter at alle forskrifter vedrørende prosjektering og utførsel av eventuelle ventilasjonsanlegg blir fulgt.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplanen på to områder og er avhengig av dispensasjoner for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Det søkt om dispensasjon fra reguleringens formålgrense for den delen av 1. etg. som er regulert til byggeområde for bolig samt regulert gesimshøydehøyde mot gate.

Som særlige grunner vedrørende formålsgrense oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at det er ønskelig å få varelevering med adkomst fra Bidenkaps gate, og ikke med gjennomkjøringsmulighet til Wessels gate som vist på reguleringsplanen. Dette medfører at det er naturlig med en annen avgrensning av det overdekkede gårdsrommet enn det som er vist. Trafikkmessig vil dette også gi en bedre løsning ved at man slipper trafikk ut og inn i Wessels gate som er mer trafikkert enn Bidenkaps gate. Endringen blir liggende under ferdig opparbeidet uteareal i gårdsrom og vil således ikke ha betydning for størrelsen på arealet for fellesområde lek og opphold.

Som særlige grunner vedrørende regulert gesimshøyde mot gate oppgis av ansvarlig søker at etasjen vil ha en gesimshøyde på kote 45,0, som er i henhold til til maks. mønehøyde i reguleringsbestemmelsene. Gesimshøyden i fasadelivet vil ligge på kote 40,6, som er lavere enn maks gesimshøyde. Nybygget er gitt en morderne utforming med flatt tak i harmoni med nabogården i Wesselsgate 8, som har en tilbaketrukket etasje i toppen og tilnærmet flatt tak. Etasjetallet på nybygget er det samme som i Wessels gate 8 i fasadeliv. Nordahls Bruns gate 13 har en gesimshøyde på kote 41,1 og en mønehøyde på kote 46,03. Disse høydene medfører at nybygget blir liggende lavere enn konturen av dette bygget, og dermed underordner seg dette bygget.

Ut fra overnevnte begrunnelse og en helhetlig vurdering av tiltaket konkluderer Plan- og bygningsetaten med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Reguleringen åpner for at byggene kan gis et modernistisk uttrykk. Dette er gjennomført for det godkjente tiltaket. Selv om det gis dispensasjon fra regulert kotehøyde for gesims, er fortsatt "hovedgesims" i samsvar med reguleringen. Bygget er tilpasset tilstøtende bygg vedrørende høyde. Det er byggets flate tak som fører til at tiltaket er avhengig av denne dispensasjonen. Når det gjelder dispensasjon fra den delen av 1. etg. som er regulert til byggeområde for bolig, er dette en konsekvens av at det etableres en felles avkjørsel for eiendommen i Bidenkaps gate. Adkomst fra Wessels gate til boligene, er dermed ikke nødvendig. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket tilfredstiller reguleringens krav til estetisk utforming, samt plan- og bygningslovens § 74 nr.2 vedrørende god estetisk utforming.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 14 og 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Forhold vedrørende vann- og avløpstekniske forhold. (jfr. mottatt søknad av 13.06.03)
4. Komplett oppgave over prosjektering og utførelsesansvar må være innsendt.
5. Kontrollplan for utførelse må være innsendt og godkjent.
6. Samtlige ansvarsområder må være belagt med ansvar.
7. Kontrollerklæringer fra foretak med kontrollansvar vedrørende prosjektering må innsendes.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

for Gro B. Tangbal
seksjonsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Erik Bjørnstad, Postboks 69, 1411 Kolbotn
Sameiet Bidenkaps gt 4, Bidenkaps gt. 4, 0165 Oslo

Vedlegg:
Godkjent kontrollplan
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Godkjent avkjørselsplan
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Sirius Eiendom AS
v/Kristian Haug
Oscars gate 81
0256 OSLO

Dato: 08.12.03

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304176-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Zachariassen | Arkivkode: 531

ADRESSEVEDTAK

Etter lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23.juni 1978 nr.70 (Delingsloven) §4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15

Omadressering av Bidenkaps gate 1. Gnr.208, bnr.57 og del av 811.

I medhold av Delingsloven og tilhørende Forskrift vedtar Plan- og bygningsetaten ny offisiell adresse for følgende eiendom:

Gnr.208 bnr.57	**Nr. 1 A Bidenkaps gate**	**(tidligere Nr.1 Bidenkaps gate)**
Gnr.208 bnr.57/811	**Nr. 1 B Bidenkaps gate**	**(nytt bygg)**

Vedtaket trer i kraft fra vedtaket er kommet frem .

Bakgrunn:
Adresseringen er foretatt i forbindelse med gjeldende byggesak.

Nærmere om lovhjemmel og begrunnelse for vedtaket:
Eiendommene er tildelt offisiell adresse som består av gateadresse, fortløpende og stigende husnummer samt bokstav. Vedtaket er fattet i medhold av Delingsloven § 4-1 og tilhørende forskrifter.
Aktuelle bestemmelser i forskriften er pkt 15.4 der det bl.a. heter: "*I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver inngang tildeles egen gateadresse.*" og pkt. 15.5 der det bl.a. heter: "*Bokstav sammen med husnummeret skal brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme.*", samt pkt. 15.5, 1. og 2. ledd som bestemmer at *adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.*

Klageadgang:
Dette vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndighet innen 3 uker.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Vedlegg:
Kartkopi

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

I. L. Andersen
Inghild L Andersen
avdelingsleder

Anita Zachariassen
Anita Zachariassen
saksbehandler


Dato: 08/12/03
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N
Wessels gate
Bidenkaps gate
Nordahl Bruns gate
Reflabl.P.25.1.02
Bruksendr. loft P.29.9.03
Underjordisk gar. P.11.9.03
bruksendr. P.18.04.02
208/807
208/808
208/809
208/811
208/57
208/58
208/462
208/452
208/454
208/457
208/455
/810
/460
10581
10117
15090
18501
11439
1A
1B
1
2A
4A
5
6
6B
7
7A
7B
8
9
9A
10
10B
11
11A
12
12B
13
15A
15B
15C
23.7
24.7
25.4
25.7
26.1
27.5
27.8
28.0
28.9
30.1
25.1
24.3

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Hille og Melbye AS Arkitektkontoret
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 15 MAR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200304176-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rune Breivik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESSELS GATE 8	Eiendom:	208/811/0/0
Tiltakshaver:	Sirius Eiendom as v/Kristian Haug	Adresse:	Oscars gate 81, 0256 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a, b og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 11.03.2004, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden gjelder bygg B og omfatter utvidelse av brannvegg mot sør og nord som vist på godkjent situasjonsplan. Brannveggene stikker henholdsvis 50 cm og 90 cm ut over regulerte byggelinjer. I forbindelse med utvidelsen mor nord etableres det nye balkonger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 jfr samme lovs § 31 gis dispensasjon fra reguleringens § 3 vedrørende plassering slik at brannvegg som beskrevet kan etableres.

Det foreligger protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 10, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 23 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
I følge reguleringsplan S-3934 datert 25.09.2002 er eiendommen regulert til fellesområde (lek, opphold), byggeområde for forretning/kontor, byggeområde for forretning/bolig og byggeområde for bolig.

Estetiske krav:
Reguleringens § 3 regulerer at *"ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket"*.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket med de nå omsøkte endringer tilfredstiller reguleringens krav til estetisk utforming, samt plan- og bygningslovens § 74 nr.2 vedrørende god estetisk utforming.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger protest fra Erik Bjørnstad som er deleier i Gnr 209 Bnr 809 Wesselsgate 6b. Det bemerkes at utbyggingen vil tette igjen for sol og lys i indre gård i Wesselsgate 6b. Forlengelsen mot syd tar lys. Når området ble regulert var ideen å ha husene ut mot gaten som en skjerm mot støy og trafikk og ha idylliske bakhager. Med store indre hus blir ideen om idylliske bakhager ødelagt. Eierne og beboerne av Wesselsgate 6b protesterer på det kraftigste på dispensasjonssøknaden.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Det protesteres med begrunnelse i at bakhagen i indre gård vil få dårligere sol- og blysforhold. Det vises til vedlagte utsnitt av situasjonsplan med inntegnet skyggelinje fra ende av utstikkende skive gjennom hjørnet av bygningen. Denne linjen beskriver sol/skyggelinjen kl. 17.10 den 21. juni. Før kl. 17.10 vil skyggen av skiven ligge innenfor slagskyggen av huskroppen og slik ikke ha noen betydning. Utsnittet viser også at sol/skyggelinjen kl. 17.10 ligger utenfor eiendomsgrensen for Wesselsgate 6b. Skiven vil ikke ha noen betydning for solforholdene i bakhagen til indre gård i Wesselsgate 6b.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Det søkt om dispensasjon fra reguleringens § 3 vedrørende plassering. Det etableres brannvegg mot sør på 50 cm og mot nord 90 cm ut over regulerte byggelinjer.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at forlengelsen av brannveggene ut over byggegrensene er ikke til hinder for fri sirkulasjon i gårdsrommet, og vil slik ikke medføre noen edring av intensjonen i reguleringsplanen.

Med bakgrunn i overnevnte begrunnelse og en helhetlig vurdering av tiltaket, konkluderer Plan- og bygningsetaten med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Ved vurdering av endringene, må en se på hva som blir konsekvensene ut over den regulerte situasjonen. Konsekvensene ved en etablering av en skive på henholdsvis 50 cm og 90 cm ut over regulerte byggelinjer anses som minimale. Etableringen er også gjort på en estetisk tilfredstillende måte. Dispensasjonen vil ikke hindre intensjonen ved reguleringen ved at en fortsatt kan bevege seg rundt bygningen. Det er også redegjort for at skivene ikke vil ha skyggemessige konsekvenser for Wesselsgate 6b utover det som reguleringen tillater. Med bakgrunn i dette anbefaler Plan- og bygningsetaten tiltaket.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Tine Aagesen
for seksjonsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Erik Bjørnstad, Postboks 69, 1411 Kolbotn

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Hille og Melbye AS Arkitektkontoret
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 30 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304176-24 Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	WESSELS GATE 8	Eiendom:	208/811/0/0
Tiltakshaver:	VERIATEAM AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen	Adresse:	Pb 3969 Ullevaal stadion, 0806 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - WESSELS GATE 8

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra b og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 10.02.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringssøknaden omfatter at den nederste parkeringskjeller utgår, endret planløsning i 6. og 7. etasje for hus A og B, endring av takutstikk for i toppetasjer for hus A og en mindre reduksjon av etasjehøyde som følge av reduksjon i dekketykkelsen. Det vises til brev fra ansvarlig søker datert 08.02.2006 for mer utfyllende beskrivelse.

Da endringene ikke anses å få endrede konsekvenser for naboskapet gis unntak fra nabovarslingen.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. underetasje	A30U1	01.02.2006	23/2
Plan 1. etg.	A3001	01.02.2006	23/3
Plan 6.etg. Blokk A	A-A3006	01.02.2006	23/4
Plan 7.etg. Blokk A	A-A3007	01.02.2006	23/5
Snitt A	A3301	01.02.2006	23/6
Snitt B	A3302	01.02.2006	23/7
Snitt C	A3303	01.02.2006	23/8
Snitt D	A3304	01.02.2006	23/9
Fasade mot øst, blokk a	A-A3402	01.02.2006	23/10
Fasade Bidenkapsgate	A3401	14.08.2003	23/11
Plan 6.etg. Blokk B	B-A3006	01.02.2006	23/12
Plan 7.etg. Blokk B	B-A3007	01.02.2006	23/13

Følgende tidligere godkjente tegninger med vårt stempelnummer utgår:
1, 2, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 19, 24, 25, 27 og 28.

Gjeldende plangrunnlag:
I følge reguleringsplan S-3934 datert 25.09.2002 er eiendommen regulert til fellesområde (lek, opphold), byggeområde for forretning/kontor, byggeområde for forretning/bolig og byggeområde for bolig.

Estetiske krav:
Reguleringens § 3 regulerer at *"ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket"*.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Ved at antall p-plasser reduseres vil dette få konsekvenser for utviklingen av eksisterende bebyggelse på tomten. Gjeldende regulering gir muligheter for å utvikle eksisterende bygg til boliger. Alle endringer forholder seg innefor de rammer som reguleringsplanen tillater.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket med de nå omsøkte endringer tilfredsstiller reguleringens krav til estetisk utforming, samt plan- og bygningslovens § 74 nr.2 vedrørende god estetisk utforming.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Mona Nygård
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
VERIATEAM AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen, Pb 3969 Ullevaal stadion, 0806, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Hille og Melbye AS Arkitektkontoret
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 12 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304176-34 Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	WESSELS GATE 8	Eiendom:	208/811/0/0
Tiltakshaver:	Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen	Adresse:	Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - WESSELS GATE 8

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 31.03.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 11.09.2003 og endrede tillatelser datert 15.03.2004 og 30.03.23006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter graving og sprenging.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nytt boligbygg med forretninger og parkering i 1. etg. Over 1. etg er bygget delt i to hus, ett mot Bidenkaps gate (7 etg.) og ett inne i gården (6 etg.). Under bakken etableres det en kjelleretasje for parkering og boder.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
929655478 Hille Melbye Arkitekter AS	Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2. Ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjekteringen for arkitektur, tiltaksklasse 2. Ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjekteringen for bygningsfysikk, tiltaksklasse 3.
840799522 Ing. Seim & Hultgreen AS	Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering for grunn- og betongarbeider, tiltaksklasse 2.
929922123 Dokken AS	Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for grunn- og terrengarbeider, tiltaksklasse 3.
940266009 Eriksen & Jensen AS	Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering for sanitær- og varmetekniske installasjoner, tiltaksklasse 3.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Viser til avfallsplan som ble godkjent 12.05.2006.

Fjernvarme:
Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo. Avtale er inngått med Viken Fjernvarme om tilknytning 24.05.2006. Ferdigrapport for tilknytingen må foreligge før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Ingrid Sæther
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen, Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Hille og Melbye AS Arkitektkontoret
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 13 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304176-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BIDENKAPS GATE 1A	Eiendom:	208/57/0/0
Tiltakshaver:	Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen	Adresse:	Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - BIDENKAPS GATE 1A

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 16.06..2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 11.09.2003 og endrede tillatelser datert 15.03.2004 og 30.03.23006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter resterende arbeider med unntak av heis.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nytt boligbygg med forretninger og parkering i 1. etg. Over 1. etg er bygget delt i to hus, ett mot Bidenkaps gate (7 etg.) og ett inne i gården (6 etg.). Under bakken etableres det en kjelleretasje for parkering og boder.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
929655478 Hille Melbye Arkitekter AS	Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2. Ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjekteringen for arkitektur, tiltaksklasse 2. Ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjekteringen for bygningsfysikk, tiltaksklasse 3.
840799522 Ing. Seim & Hultgreen AS	Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering for grunn- og betongarbeider, tiltaksklasse 2.
929922123 Dokken AS	Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for grunn- og terrengarbeider, tiltaksklasse 3.
940266009 Eriksen & Jensen AS	Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering for sanitær- og varmetekniske installasjoner, tiltaksklasse 3.
914549760 Nerdrums Opmaaling AS	Ansvarlig prosjekterende, kontrollerende for prosjekteringen for oppmåling, tiltaksklasse 3. Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for plassering, tiltaksklasse 2.
915251293 Rambøll Norge AS	Ansvarlig prosjekterende for brannteknikk, tiltaksklasse 3.
986295763 Egil Berge AS	Ansvarlig kontrollerende for prosjektering for brannteknikk, tiltaksklasse 3.
970994149 Elektrisk AS	Ansvarlig prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, utførende og kontrollerende for uføring for brannalarm- og nødlysanlegg, tiltaksklasse 2.
940266009 Eriksen & Jensen AS	Ansvarlig prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, utførende og kontrollerende for utføring for sanitær- og varmetekniske installasjoner, tiltaksklasse 3.
977263425 Bennolund AS	Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering for ventilasjonsanlegg, tiltaksklasse 2.
948644789 Lønnheim Entreprenør AS	Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for betong, stål, mur, tømrer- og snekrerarbeider og malerarbeider, tiltaksklasse 3.
9622010873 Oslo Ventilasjon A/S	Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for luftbehandlingsanlegg, tiltaksklasse 2.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret

prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Viser til godkjent avfallsplan.

Fjernvarme:
Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo. Avtale er inngått med Viken Fjernvarme om tilknytning 24.05.2006. Ferdigrapport for tilknytingen må foreligge før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Ingrid Sæther
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen, Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Hille og Melbye AS Arkitektkontoret
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

KOPI

Dato: 21 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304176-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BIDENKAPS GATE 1A	Eiendom:	208/57/0/0
Tiltakshaver:	Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen	Adresse:	Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - BIDENKAPS GATE 1A

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 17.11.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringssøknaden omfatter sammenslåing av 2 leiligheter i 6. etg i hus B.

Da endringen ikke medfører endrede konsekvenser for naboskapet gis unntak fra kravet til nabovarsling.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for denne tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 6. etg, blokk B	B-A3006	10.11.2006	42/2

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 6.etg. Blokk B	B-A3006	01.02.2006	23/12

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringen medfører ingen fasadeendringer og er i samsvar med reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten godkjenner derfor endringen.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Anne-Lise Bye
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen, Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Hille og Melbye AS Arkitektkontoret
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 21 DES. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200304176-45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rune Breivik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BIDENKAPS GATE 1A	Eiendom:	208/57/0/0
Tiltakshaver:	Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen	Adresse:	Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - BIDENKAPS GATE 1A

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 11.09.2003 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter heis.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nytt boligbygg med forretninger og parkering i 1. etg. Over 1. etg er bygget delt i to hus, ett mot Bidenkaps gate (7 etg.) og ett inne i gården (6 etg.). Under bakken etableres det en kjelleretasje for parkering og boder.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
929655478 Hille Melbye Arkitekter AS	Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2. Ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjekteringen for arkitektur, tiltaksklasse 2. Ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjekteringen for bygningsfysikk, tiltaksklasse 3.
840799522 Ing. Seim & Hultgreen AS	Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering for grunn- og betongarbeider, tiltaksklasse 2.
929922123 Dokken AS	Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for grunn- og terrengarbeider, tiltaksklasse 3.
940266009 Eriksen & Jensen AS	Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering for sanitær- og varmetekniske installasjoner, tiltaksklasse 3.
914549760 Nerdrums Opmaaling AS	Ansvarlig prosjekterende, kontrollerende for prosjekteringen for oppmåling, tiltaksklasse 3. Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for plassering, tiltaksklasse 2.
915251293 Rambøll Norge AS	Ansvarlig prosjekterende for brannteknikk, tiltaksklasse 3.
986295763 Egil Berge AS	Ansvarlig kontrollerende for prosjektering for brannteknikk, tiltaksklasse 3.
970994149 Elektrisk AS	Ansvarlig prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, utførende og kontrollerende for uføring for brannalarm- og nødlysanlegg, tiltaksklasse 2.
940266009 Eriksen & Jensen AS	Ansvarlig prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, utførende og kontrollerende for utføring for sanitær- og varmetekniske installasjoner, tiltaksklasse 3.
977263425 Bennolund AS	Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering for ventilasjonsanlegg, tiltaksklasse 2.
948644789 Lønnheim Entreprenør AS	Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for betong, stål, mur, tømmrer- og snekrerarbeider og malerarbeider, tiltaksklasse 3.
9622010873 Oslo Ventilasjon A/S	Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for luftbehandlingsanlegg, tiltaksklasse 2.
918201548 Kone Aksjeselskap	Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen for løfteinnretninger, tiltaksklasse 3. Ansvarlig utførende og kontroll for utførelsen for løfteinnretninger, tiltaksklasse 3.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan:
Viser til godkjent avfallsplan

Fjernvarme:
Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo. Avtale er inngått med Viken Fjernvarme om tilknytning 24.05.2006. Ferdigrapport for tilknytingen må foreligge før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Anne-Lise Bye
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen, Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Hille og Melbye AS Arkitektkontoret
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 22 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304176-49 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BIDENKAPS GATE 1A	Eiendom:	208/57/0/0
Tiltakshaver:	Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen	Adresse:	Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - BIDENKAPS GATE 1A

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 20.11.07.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til: Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen, Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO
firmapost@hilmel.no

Dato: 04 SEPT. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200304176-64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BIDENKAPS GATE 1A	Eiendom:	208/57/0/0
Tiltakshaver:	Veritatem AS c/o Lønnheim eiendom v/Tore Torgersen	Adresse:	Pb 3969 Ullevål Stadion, 0806 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BIDENKAPS GATE 1 A

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 med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Wessel Atrium
23. april 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 18.04.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Wessel Atrium

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 23.04.2024
Tidspunkt: 19.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Klikk her for å delta på teamsmøte

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Digitale tjenester
6.2 Valg av valgkomité for 2025
6.3 Finansiering av vedlikehold for 2024 ved ekstra innbetaling og eller låneopptak

7. Vedlegg

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning fra 30. januar 2024

Styreleder	Frid Grøtterud Birkeland	På valg:	2024
Styremedlem	Roberto Vasquez	På valg:	2025
Styremedlem	Joseph Vasquez	På valg:	2024
Styremedlem	Bjarnhild Pettersen	På valg:	2024
Varamedlem	Margrethe Hellerud	På valg:	2024
Varamedlem	Eivind S. Wankel	På valg:	2024

Styrets sammensetning fra 13. mars 2023 til 30. januar 2024

Styreleder	Frank Vinjerui	Frem til:	2023 desember
Styremedlem	Roberto Vasquez	På valg:	2025
Styremedlem	Joseph Vasquez	På valg:	2024
Styremedlem	Frid Grøtterud Birkeland	På valg:	2025
Varamedlem	Bjarnhild Pettersen	På valg:	2024
Varamedlem	Margrethe Hellerud	På valg:	2024
Varamedlem	Eivind S. Wankel	På valg:	2024

Boligselskapets styre med vararepresentanter har bestått av en kvinneandel på henholdsvis 50% og 43%. Sameiet hadde per 31.12.23 ingen tilsatte. Det er ikke gjennomført eller planlagt gjennomført likestillingstiltak, men selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Frid Grøtterud Birkeland har også vært medlem av styret for Kvartalstyret Meyerløkka. Dette styret er ansvarlig for samarbeid av felles interesse i Meyerløkka kvartal. Fellesområdet mellom Wessel Atrium og Wessel Studio (atriet) eies av et sameie som består av borettslaget Wessel Studio og Sameiet Wessel Atrium.

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/wesselatrium/kontakt

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

E-post (for eksterne): wesselatrium@home.solibo.no

Facebook: https://www.facebook.com/groups/WesselAtrium/

Styret har en gruppe på Facebook for oss som bor og/eller eier en leilighet i Sameiet Wessel Atrium. Siden er ment som et hyggelig forum.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 8255024

Ved skadesaker skal henvendelser skje til styret. Privat innbo/eiendeler må den enkelte selv forsikre. Forsikringsavtalen er lagt ut på sameiets nettsider.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Det sittende styret har avholdt til sammen 13 ordinære styremøter og 3 ekstra styremøter digitalt over teams. De ekstra styremøtene er holdt for saker det skal stemmes over der styremedlemmer er inhabile.

Styreleder valgt ved ordinært styremøte i 2023, trakk seg i desember samme år.

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte 30. Januar 2024.

Prosjekter som har vært gjennomført er utskifting av komponenter på heiser og utskifting av havarerte avtrekksvifter.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Boligsameiet ligger i Oslo kommune og har adresse Bidenkaps gate 1A og 1B, gårdsnummer 208, bruksnummer 57.

Det er 37 boligseksjoner og én næringsseksjon i sameiet. Én av seksjonene er eid av en juridisk enhet. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven. Selskapets organisasjonsnummer er 992 023 384.

Ytre miljø

Det er ingen forhold ved sameiets virksomhet som etter styrets vurdering i betydelig grad påvirker det ytre miljøet ut over det som anses som vanlig for et boligsameie.

HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet.

Sameiet har avtaler for årlig kontroll av brannvarslingsanlegg, kontroll av elektrisk anlegg og sikkerhetskontroll av heiser annethvert år. Det ble gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget i november 2023 og har blitt gjennomført heiskontroll i 2024. Både kontroll av brannvarslingsanlegg og elektrisk anlegg skal gjennomføres i 2024.

Kommentarer til årsregnskapet

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Årets årsregnskap viser et underskudd på kr 140 337. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskaps-behandling på sameiermøtet.

Årsresultater er kr 141 443 under budsjett. Dette skyldes i hovedsak uforutsette kostnader knyttet til en heisreprasjon, utskifting av varmtvannspumpe og utskifting av ventilasjonskomponent for ventilasjonssystemet i B-bygget. Heisreprasjonen blir tilbakebetalt igjennom Sameiets forsikringen i 2024. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Underskuddet dekkes av egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenhengen at alle inntekter og utgifter sameiet har, er medtatt i framlagte årsregnskap.

Annet

- Sameiet har en fast avtale knyttet til vaktmesterarbeid og vask av fellesareal i sameiet.
- Sameiet Wessel Atrium har sammen med Wessel Studio Borettslag en egen avtale med PBT Eiendomsdrift Øst AS (Vaktmester-Gruppen har blitt kjøpt opp av disse) om vaktmester- og gartnertjenester i vår felles bakgård. Videre leies PBT Eiendomsdrift Øst AS inn på timesbasis for å måke snø og strø mellom bygg A og bygg B.
- Styret for Kvartalstyret Meyerløkka er ansvarlig for dugnader og tiltak i fellesarealer i bakgården. Det ble ikke avholdt dugnad i 2023. Det er ingen faste økonomiske forpliktelser i sameiet.
- A-konto-beløp for fjernvarme og varmtvann kreves inn separat, og eiere kan følge med på sine kostnader i egen portal for dette https://www.techem.com/no/no. Techem fordeler forbruk av fjernvarme og varmtvann etter forbruk per leilighet. Seksjonseier er selv ansvarlig for å dekke inn kostnader ved eventuell utleie.
- Vi har et velfungerende brannvarslingsanlegg og styret minner om at alle beboere må sette seg godt inn i anleggets virkemåte. Oppslag om brannvarslingsanlegget og bruken av det finnes på våre nettsider, oppslagstavle og ved siden av alarmtablå ved hoveddør.
- Husk at man ikke skal røre detektor/alarm i leilighetene. Detektor/alarm bruker ikke batteri og skal ikke vedlikeholdes av den enkelte.

Styret minner om

- Ved salg og utleie skal sameieren melde dette skriftlig til styret. Ved utleie skal sameier varsle styret om hvem som leier og dato for endringer. Sameier skal gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter og øvrige bestemmelser (ordensregler) som gjelder for sameiet.
- Heisdørene tåler ikke å bli holdt åpne med makt. Hvis man ønsker å holde heisdørene åpne over lengre tid (ved feks. flytting), kan klemsensoren i karmen dekkes til med en tykk teip.
- Seksjonseier har ansvaret for at det elektriske anlegget og utstyret i egen seksjon til enhver tid er i forsvarlig stand. Kun autorisert fagpersonell kan vedlikeholde faste elektriske installasjoner.
- For callinganlegg finnes en bruksanvisning på wesselatrium.no.
- Styret har et lager av lamper som sameiere i B-blokka kan sette opp i taket på terrassen, ta kontakt!
- Seksjonseier har ansvaret for at slokkeutstyret i egen seksjon er i orden.
- Seksjonseier har ansvaret for jevnlig renhold av terrassegulv for å hindre soppdannelse.

- Søppel skal ikke settes i fellesareal. Oslo Kommune har innført kildesortering av plast og matavfall. Alle avfallsposer skal knyttes to ganger før de legges i konteiner i renovasjonsrommet. Les mer på www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning.
- Tomflasker og metall som du ikke skal/kan pante kastes i returpunket i Frimannsgate.
- Nærmeste returpunkt for annet avfall: Mobil retur i Pilestredet Park 30, alternativt Fredensborg minigjenbruksstasjon i Maridalsveien 10. Se nettsider for åpningstider.
- Når du går inn/ut av bygningene:
    - Påse at døra låses etter deg når du går gjennom den.
    - Ingen dører skal stå i åpen posisjon over lang tid.
    - Ikke slipp ukjente inn i bygget.
- Ved feil på dører/låssystem ber vi deg legge inn en melding på wesselatrium.no, så vil styret utbedre feil. PS:
    - Det er bedre å si fra om feil en gang for mye enn en gang for lite!
    - Vi har et felles ansvar for at ikke uvedkommende kommer inn i bygget!

Årsberetningen er godkjent av styret den 8. april 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Sameiet Wessel Atrium

Orgnr: 992 023 384

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**185 896**	**401 282**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-127 409	-215 386
Endring av egenkapital	50 946	
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-76 463**	**-215 386**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**109 433**	**185 896**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	470 067	500 367
Kortsiktig gjeld	360 634	314 471
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**109 433**	**185 896**

✔ Signert 06-03-2024 20:50:50 UTC

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Innkrevde felleskostnader		1 072 176	957 204	1 072 068	1 447 438
Annen driftsrelatert inntekt	2	252 640	186 504	205 767	240 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 324 816**	**1 143 708**	**1 277 835**	**1 687 938**
Personalkostnader	3	17 449	10 575	16 215	16 700
Styrehonorar/Lønn	4	123 753	75 000	115 000	118 336
Forsikring		103 746	90 372	93 000	126 760
Forretningsførsel		79 339	75 203	79 338	84 300
Revisjon		7 725	7 210	7 500	7 725
Kommunale avgifter		228 672	191 627	220 401	256 525
Energi/fyring		40 709	56 730	56 158	42 500
Kabel-TV/internett		228 190	202 423	205 767	240 500
Vedlikehold	5	378 253	312 720	253 250	2 552 948
Vaktmestertjenester		74 616	61 840		73 143
Renhold		59 705	44 031		66 491
Andre driftskostnader	6	122 996	242 180	230 100	124 601
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 465 153**	**1 369 911**	**1 276 729**	**3 710 529**
DRIFTSRESULTAT		**-140 337**	**-226 203**	**1 106**	**-2 022 591**
Finansinntekter	7	12 928	10 817		8 100
Finanskostnader		0	0		159 006
RESULTAT FINANSPOSTER		**-12 928**	**-10 817**	**0**	**150 906**
Resultat		**-127 409**	**-215 386**	**1 106**	**-2 173 497**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-127 409	-215 386		
SUM DISPONERING		**-127 409**	**-215 386**		

✔ Signert 06-03-2024 20:50:50 UTC

Sameiet Wessel Atrium

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 799	-6 164
Forskuddsbetalte kostnader	9	120 558	87 916
Bankinnskudd		331 710	418 615
SUM OMLØPSMIDLER		**470 067**	**500 367**
SUM EIENDELER		**470 067**	**500 367**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	109 432	185 896
SUM EGENKAPITAL		**109 432**	**185 896**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD		0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		219 677	222 996
Skyldige offentlige avgifter	10	3 881	0
Brenselsregnskap	11	76 843	31 291
Annen påløpt kostnad		60 232	60 183
SUM KORTSIKTIG GJELD		**360 634**	**314 471**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**470 066**	**500 367**

✔ Signert 06-03-2024 20:50:50 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 06-03-2024 20:50:50 UTC

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2023
Kabel-TV/Internett	211 584
Dugnad	41 056
Sum annen driftsinntekt	**252 640**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 17 449.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 123 753.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	11 000
Vedlikehold VVS	138 027
Vedlikehold elektro	4 396
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	315
Drift/vedlikehold heis	204 803
Vedlikehold brannsikring	19 713
Sum vedlikehold	**378 253**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Inventar	18 285
Lyspærer og sikringer	11 440
Nøkler og låser	17 313
Dører og porter	35 599
Annen fremmed tjeneste	19 599
Telefon	1 253
Kontingenter	2 900
Øredifferanser	-5
Bank og kortgebyrer	3 766
System - og transaksjonskostnader	8 668
Annen kostnad	4 178
Sum andre driftskostnader	**122 996**

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	3 496
Kundeutbytte forsikring	9 432
Sum netto finansinntekt	**12 928**

NOTE 8 - ANNEN EGNKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	185 896
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	50 945
Opptjent egenkapital 31.12	-127 409
Sum annen egenkapital	**109 432**

✔ Signert 06-03-2024 20:50:50 UTC

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	38 408
Forskuddsbetalt Kabel TV/internett	39 813
Andre forskuddsbetalte kostnader	42 337
Sum forskuddsbetalte kostnader	**120 558**

NOTE 10 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	2 355
Skylidig arbeidsgiveravgift	1 526
Sum skyldige offentlige avgifter	**3 881**

NOTE 11 - BRENSELSREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht måleavlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

Kostnader på oppvarmingsanlegg 2023	344 231
Forskuddsbetalt fra eierne 2023	421 074
Sum til gode for fordeling	**76 843**

Avregnet periode: 01.01.2023-31.12.2023

✔ Signert 06-03-2024 20:50:50 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Wessel Atrium

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Wessel Atrium.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: U6EXE-CXZE3-T3152-T7AEQ-EWE2V-XNY7

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U8ENE-CXZE3-T3152-T7AEQ-EWE2V-UNY7

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 118.336,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Lars Egil Sætrang (ekstern kandidat) stiller til valg som styreleder for **2** år (Se vedlagt CV)

5.2 Valg av 1 til 3 styremedlemmer

Isak Nikolai Solli Iveland stiller til valg som styremedlem for **2** år
Joseph Vasquez stiller til valg som styremedlem for **2** år
Frid Grøtterud Birkeland stiller til valg som styremedlem for **1** år

5.3 Valg av 1 til 4 varamedlemmer

Bjarnhild Pettersen stiller til valg som varamedlem for **1** år
Ella Kvalvaag stiller til valg som varamedlem for **1** år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Digitale tjenester

Forslagsstiller:

Seksjonseier Rune Toalango Johannesen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret bes innhente og fremlegge ulike tilbud på bredbåndstjenester med og uten TV-tjenester som årsmøtet kan votere over.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Votering over bredbåndstjenester og TV-tjenester.

Styrets vurdering:

Styret vurderer det som at dette er noe styret kan innhente oppdaterte tilbud og ta en avstemning på ny leverandøravtale. Dette ligger innenfor styrets ansvar om daglig drift av sameiet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Ingen votering siden det mangler forslag til vedtak til årsmøtet.

6.2 Valg av valgkomité

Forslagsstiller:

Seksjonseier Rune Toalango Johannesen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Valg av valgkomité.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Innmeldt sak til årsmøtet, mangler forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Styret støtter forslaget om å ha en valgkomité.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets foreslåtte kandidater til valgkomiteen er:

- Linn Iren Løvås
- Joakim Teien
- Astrid A. E. A. Helgesen

6.3 Finansiering av vedlikehold for 2024 ved ekstra innbetaling og låneopptak

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er behov for å hente inn ekstra midler i forbindelse med nødvendig vedlikehold i Sameiet i 2024. Styret ønsker å ha Sameiet i ryggen på beslutningen som tas og ønsker derfor at det skal stemmes over hvordan pengene skal hentes inn.

Oversikt over dette er vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Alternativ A

"Ønsket vedlikehold" blir gjennomført med et budsjett på 1 023 116 kr. Beløpet blir finansiert ved 50% (511 558 kr) innbetaling og 50% lån (511 558 kr).

Alternativ B

"Lite omfattende vedlikehold" blir gjennomført med et budsjett på 314 453 kr. Beløpet blir finansiert gjennom ekstra innbetaling.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

7. Vedlegg

Vedlegg 1: CV ekstern styreleder

CV



Lars Egil Sætrang
Født: 23. desember 1965. Nasjonalitet: Norsk

Kontaktinformasjon:
Gamle Enebakkvei 77i, 1188 Oslo, Norge. +47 90050409
Epost: lsetrang@gmail.com http://linkedin.com/in/larses

Sivilstand: Er i fast forhold og har 2 voksne barn som har flyttet ut.

Har gjennom årene fått tilbakemeldinger på at jeg er positiv, fleksibel og åpen for dialog og løse de oppgaver som dukker opp. Jeg har fylt forskjellige roller innenfor økonomi, administrasjon og ledelse i både små og store firmaer. Oppgavene har omfattet planlegging, organisering og gjennomføring prosjekter. En stor del av jobben har vært å bygge opp og samarbeide med interne team og eksterne partnere. Er utdannet som bedriftsøkonom på BI.

Styreerfaring

Har frem til nå 12 års erfaring som styreleder i Skullerudhøgda II Boligsameie i Oslo. I årene før dette og i et par perioder der andre tok over så fungerte jeg som styremedlem/vara-medlem. Det ble bygget i 1989 og består av 255 seksjoner fordelt i forskjellig type bygningsmasse. Det betyr at det stadig er forskjellig behov for vedlikehold. Dette fører til planlegging og prioritering ikke minst opp mot økninger i felleskostnader.

Av større prosjekter den siste tiden er skifte av tak, utskiftning dører, overgang til LED lys, utskiftning av heiser, utskiftning utearealer/grillplasser/lekeområde, vedlikehold/utskiftning bygningsmasse (treverk, betong), overgang til digitale postkasser og låser på fellesdører, innbygging av balkonger/terrasser og opprettelse av «urbant landbruk» i sameiet. Vurdering rundt solenergi.

- Organisering, administrasjon og økonomi (fakturakontroll)
- Avdekke behov, planlegge og iverksette vedlikehold og forbedringer
- Prioritere, grunnet stor mengde av oppgaver opp mot økonomi
- Oppfølging/kontroll leverandører (tilbud, avtaler/reforhandling)
- Lovmessige krav (økonomi, HMS/internkontroll, tilsyn)
- Håndtere klager, advarsler og juridiske saker
- Budsjettering, rapportering til styret og årsmøte(r)
- Forberede og gjennomføre styremøter, årsmøter og informasjonsmøter
  - Gjelder både fysiske og digitale møter (Teams, Zoom, Webex med flere)
- Informasjonsarbeide/kommunikasjon (Vibbo, oppslag, epost, møter)
- Svært oppegående når det gjelde bruk av og ta fordel av IT løsninger som OBOS sitt styrerommet, VIBBO og andre løsninger implementert i disse løsningene

Har forøvrig også vært styremedlem/styreleder i sammenheng med jobb i det private næringsliv og foreninger innenfor IT/IT sikkerhet.

Interesser:

Mine interesser spenner over reiser, gode matopplevelser, fotografering og teknologi/ gadgets (Apple produkter, smarthjem, avansert bruk av teknologier etc). Utover det liker jeg å holde meg oppdatert på det som skjer i samfunnet og ellers i verden samt tilbringe tid med familie og god venner.

Page 1 of 2

CV

Arbeidserfaring:

April 2022 - Mars 2023
CYBR AS / Channel Manager
Løsning for nano-learning og testing innenfor sikkerhetskultur. Bygget opp partnerstruktur, fikk avtaler med partnere/forhandlere, gjennomførte opplæring, presentasjoner/arrangementer og løpende oppfølging av partnere og utvalgte kunder.

Oktober 2016 - Mai 2020
Pedab Norge AS / Business Development Manager Symantec (Security)
Ansvarlig for Symantec sitt produktområde, arrangementer, kunder og partnere.

September 2015 - August 2016
Positive Culture AS / CLTRe AS, COO and co-founder
Oppstartsfirma med skybasert løsning for måling av og utvikling av sikkerhetskultur i organisasjoner.

September 2009 - Juli 2015
Promon AS, Business Development Manager Nordic Countries
Bygge opp marked for Promon's sikkerhetsteknologi. Startet fra absolutt ingenting til å definere, oppdage og finne/bygge opp mulige kunder og partnere I det nordiske markedet. Helt ny sikkerhetsteknologi som må presenteres for og bringes ut i markedet.

Oktober 2004 - August 2009
Aproco Data AS, Senior rådgiver IT sikkerhet
Salg av IT sikkerhetsløsninger og tjenester. Ansvarlig for firmaets aktiviteter innenfor seminar/ utstillinger og konferanser. Siste oppgaver der var å utarbeide og arrangere de første kursene de holdt innenfor IT sikkerhet for ledere.

September 2001 - August 2004
Eterra/Ementor (nå Atea ASA), Salg/rådgiver IT Sikkerhet
Arbeidet med løsningssalg IT sikkerhet mot private- og offentlige kunder.

Juli 1986 - Mai 2001
IDG IDG New Media (ISP/ASP), Ansvarlig leder (fra 1. oktober 1997)
Ansvarlig for daglig drift (budsjettering, resultater, aktiviteter, produkter og ansatte)
(3 avdelinger med egne avdelingsledere: salg, teknisk/utvikling og kreativ avdeling)
Arbeidet i IDG's norske konsern og deres forskjellige firmaer og avdelinger siden mai 1986. Arbeidet i forskjellige funksjoner, blant annet som assistent («høyre hånd») til konsernsjefen i Norge. Ansvarlig for administrative ansatte, konsern budsjettering og «controller» oppgaver som månedlig rapportering til hovedkvarteret i Boston/USA og London . Var medlem av ledergruppen som oppgavemessig tilsvarte et styre.
Startet som redaksjonell ansatt for å teste og skrive om datidens hjemmedatamaskiner og programmer/utstyr for disse i det som var norges største datablad (Hobbydata, senere Mikrodata og PC World). Etter utført militærtjeneste kom jeg tilbake men da i andre stillinger.

Vedlegg 2: Vedlikehold kostnad

Budsjettert avsetning til vedlikehold:				Ønsket vedlikehold:		Lite omfattende vedlikehold:	
Beskrivelse	Fra budsjett for 2024	USBL-rapport	Hvorav brukt	Planlagt vedlikeholdt	Totalt	Planlagt vedlikeholdt	Totalt
Utføring av arbeid							
Vask av fasade og pussede overflater:	150 000	83 074		0	-	0	-
Overflatebehandling av fasaden (utbedre råteskader)	250 000	163 275		0	-	0	-
Overflatebehandling av vinduer og dører	200 000	64 200		0	-	0	-
Etablere adkomst til to tak - stiger	60 000	45 000		1	45 000	0	-
Overflatebehandling på håndrekker, samtlige balkonger	500 000	106 830		1	106 830	0	-
Råte på vindu	50 000	50 000		1	50 000	0	-
Behov for overflatebehandling til innkjøring av garasje	40 000			0	-	0	-
Reparasjon av pusskade og flikkmaling		15 000		0	-	0	-
Skade på betongen til inngang A (med i prisen under)				1	-	1	-
Utbedring av skader på de øverste balkongene	500 000	175 000		1	175 000	1	175 000
Reprasjon av deformert og løsnet beslag på nedre del av vegg mot gate		8 500		0	8 500	0	-
Byggeplass		165 220			94 208		43 750
Mva		206 525			117 759		54 688
Uforutsette kostnader		117 376			88 320		41 016
Totalt	1 750 000	1 200 000	-		685 616		314 453
Prosjektering og oppfølging					-		-
Forprosjekt med befaring og kartlegging/tilbudsinnhenting	250 000	150 000	45 105		150 000		-
Gjennomføringsfasen for selve vedlikeholdet	300 000	187 500			187 500		-
Totalt	550 000	337 500	45 105		337 500		-
					-		-
Totalt for hele vedlikeholdet:	**2 300 000**	**1 537 500**	**45 105**		**1 023 116**		**314 453**
Per seksjon (flatt fordelt for å eksemplifisere)	62 162	41 554	1 219		27 652		8 499

Vedlegg 3: Tilstandsvurdering fasade

usbl
For deg og ditt hjem

TILSTANDSVURDERING AV FASADE, VINDUER OG BALKONGER

Boligselskap	Wessel Atrium Sameie	
Befaring av	Fasader, vinduer og balkonger	
Dato for befaring	08.03.2024	Bidenkaps gate 1A og B, 0165 Oslo
Utført av	Usbl v/Audun Paulsberg og Katrine Müller	

Deltagere og mottagere:

Firma / funksjon	Navn	Til stede	Rapp sendes	E-postadresse
Styreleder	Frid Grøtterud Birkeland	X	X	frgrottbirk@outlook.com
Styremedlem	Joseph Noel Sengco Vasquez		X	Joseph.VASQUEZ@efta.int
Styremail			X	wesselatrium@home.solibo.no
Usbl Prosjekt	Adun Paulsberg	X	X	sks@usbl.no
Usbl Prosjekt	Lasse Handegård		X	lhn@usbl.no
Usbl Prosjekt	Katrine Müller			kmu@usbl.no

SAMMENDRAG
Wessel Atrium Sameie har engasjert Usbl til å vurdere tilstanden til boligselskapets fasader, vinduer og balkonger.

Boligselskapet er oppført i perioden 2005-2007 og består av 37 leiligheter. Sameiet befinner seg i St.Hanshaugen bydel i Oslo på adressene Bidenkaps gate 1A og B.

Sameiet består av to bygg som går over seks og syv etasjer inkludert underjordisk garasjekjeller. Fasaden på bygget mot Bidenkaps gate har kledning av brennlakkert aluminiums-profiler mens inngangspartiet og vindusrammene består av eik. Mot bakgården er fasaden pusset.

Bygget i bakgården har pusset fasade med innslag av treverk. Balkongene har støpt betongplate med rekkverk i stål og glass. Håndløperne på balkongene er i trevirke. Toppbalkongene har overbygg bestående av betong. Begge byggene har takterrasser i de to øverste etasjene.

Tilstand:
Overflaten til fasader, vinduer og balkongdører er forurenset og skitten. Trekledningen på ytterveggene i bakgården, ved innkjøringen til garasjen, og vindusomramningene i eik, samt terskelen til balkongdøren i befart leilighet, fremstår slitte og mangler vedlikehold i form av overflatebehandling. Utvendige overflatebehandling på vinduer og balkongdører fremstår i god stand.

usbl
For deg og ditt hjem

FORMÅL OG BAKGRUNN
Boligselskapet har i forbindelse med planlegging av vedlikeholdet i sameiet engasjert Usbl Prosjekt til å vurdere tilstanden på fasade, vinduer og balkonger.

Formålet med vurderingen er få oversikt over tilstanden og anbefalte tiltak med estimert gjennomføringskostnad for de vurderte bygningsdelene og elementene.

BEFARING
Det er gjennomført en befaring i boligselskapet den 08.03.2024. På befaringen ble vinduer, balkonger og fasader av puss og treverk befart fra bakkeplan. I tillegg ble vinduer og balkongdør i én leilighet i både 1A og B. Balkong og overdekningen over balkongen i leiligheten i 1B ble også befart.

Befaringen er utført som en visuell vurdering og er følgelig kun utført der dette har vært visuelt tilgjengelig, uten andre hjelpemidler. Det er ikke utført fysiske inngrep i bygningsmassen.

Vi mener at de registrerte funnene på befaringen gir et akseptabelt bilde av den gjennomgående tilstanden til de vurderte bygningsdelene og elementene.

GRUNNDATA
Bygården er oppført i perioden 2005-2007 og består av totalt 37 leiligheter.
Boligselskapet befinner seg i St. Hanshaugen bydel på adressene Bidenkaps gate 1A og B, 0165 Oslo.

Boligselskapet er registrert med organisasjonsnummer 992 023 384 i Brønnøysundregisteret og har gårds og bruksnummer 208/57.

usbl
For deg og ditt hjem

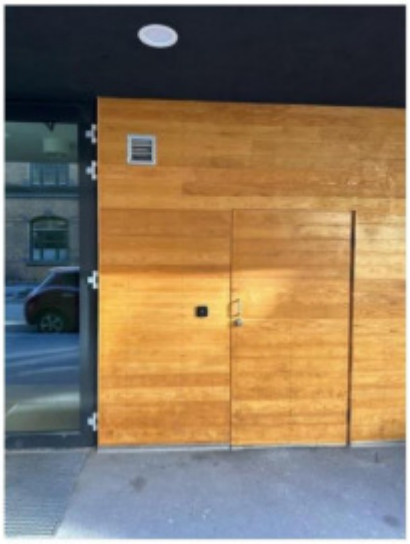
FUNN/RESULTATER

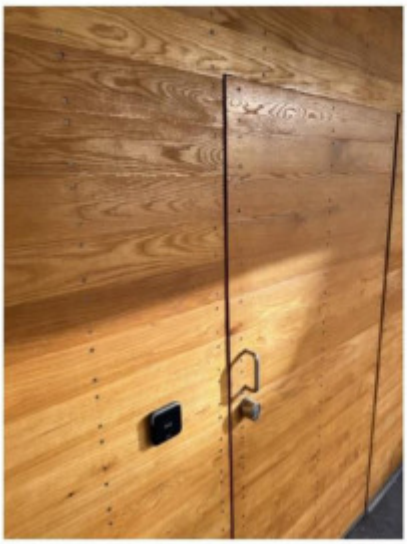
Fasader

Trekledning utenfor garasjeinnkjøring
Trevirke utenfor innkjøring til garasje består av liggende bord i overflatebehandlet eik. Mot terreng er kledningen beslått med en list av metall for å redusere oppsprekkinger og oppsug av fukt fra grunnen. Mellom metallisten og trevirket er det en tetningsfuge, trolig av typen Sikaflex eller tilsvarende.

Trevirket fremstår noe tørt i overflaten med noen mindre oppsprekkinger. Deler av metallisten på døren inn til garasjen har løsnet fra kledningen.

Det anbefales å overflatebehandle trekledningen med egnet overflatebehandling. List på nedre del av dør inn til garasje festes. Før listen festes bør det legges et nytt lag med fuge mellom list og trekledning.





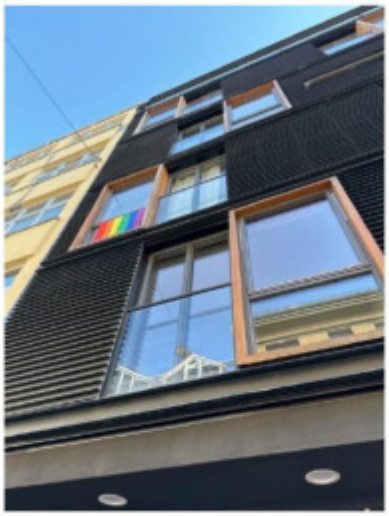
usbl
For deg og ditt hjem

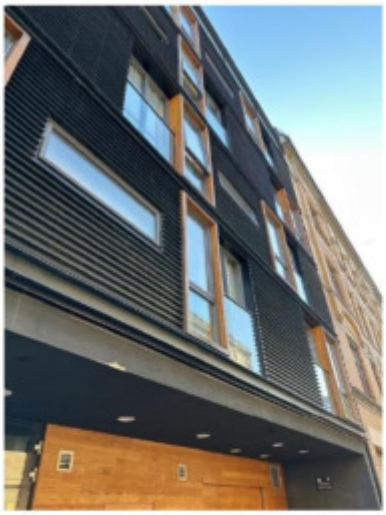


Brennlakkert aluminiumskledning
Kledningen på fasaden mot Bidenkaps gate består av brennlakkert aluminium.

Kledningen fremstår forurenset og skitten.

Det anbefales å rengjøre kledningen. Klorholdige eller etsende vaskemidler må unngås. Dersom det er riper i aluminiumskledningen eller dersom deler av lakken flaker av, kan det vurderes å overflatebehandle aluminiumskledningen med egnet lakkprodukt. Aluminium har for øvrig gode korrosjonsegenskaper og er derfor mindre utsatt for rust.





usbl
For deg og ditt hjem

Pusset fasade utenfor inngangsparti
Fasaden utenfor inngangspartiet har pusset overflate. Hovedinngangsdøren og sidefeltene er i aluminium med glassfelt.

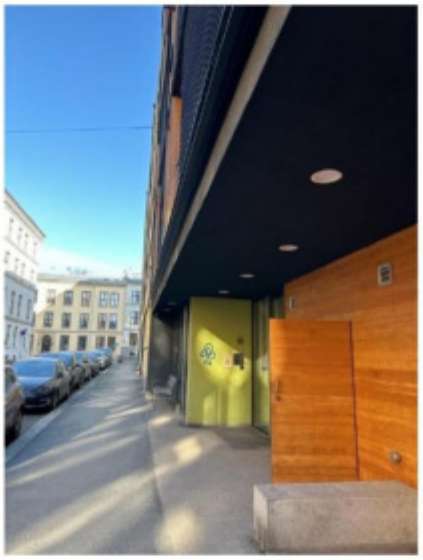
Pussoverflaten fremstår forurenset og skitten, spesielt på nedre del av veggen. Malingen er stedvis slitt med noen mindre bruksmerker og skader i veggen og taket over inngangspartiet. Deler av beslaget på hjørnet inntil Bidenkaps gate 3 har flyttet på seg og er noe deformert nede ved bakken.

Det anbefales å rengjøre veggene for å ivareta pussens diffusjonsåpne egenskaper og forhindre nedbrytning av pussens overflate. Pussoverflatene må rengjøres skånsomt.

Skaden over inngangspartiet repareres lokalt ved å åpne armeringsnettet, påføre ny puss, legge på armeringsnettet igjen, etterfulgt av en ny strimmel med armeringsnett over skjøten, og avslutte med et nytt toppstrøk av puss.

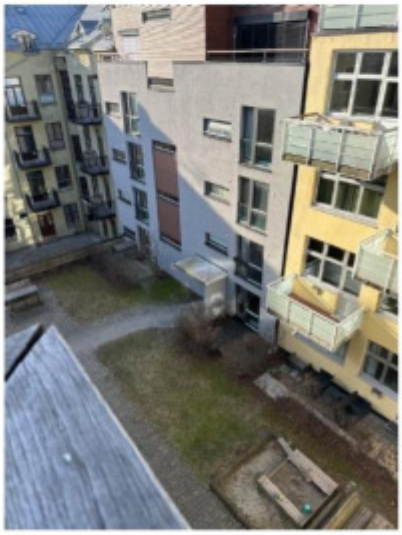
Mindre skader flekkmales med egnet diffusjonsåpen maling. Flekkmaling kan gi en viss fargeforskjell mellom eksisterende og ny maling. For å unngå fargeforskjell må eventuelt hele veggen males.

Beslag som er skadet og har flyttet på seg rettes opp og festes på nytt til veggen, eventuelt beslås på nytt.





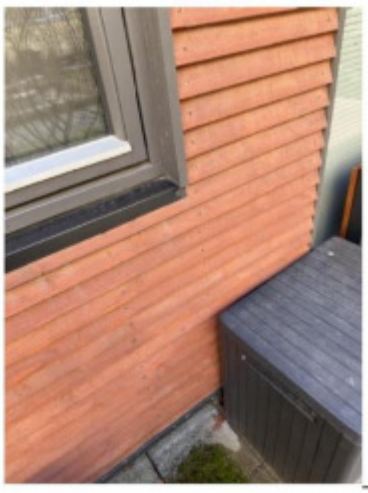
usbl
For deg og ditt hjem

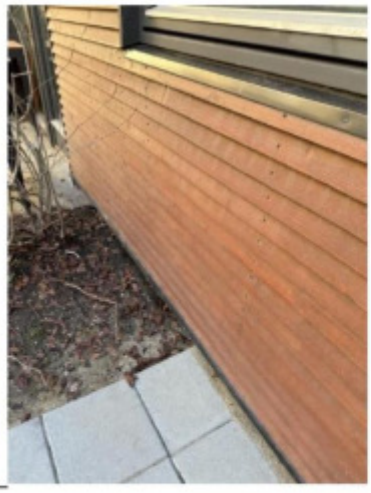


Trekledning i bakgård
Trekledningen i bakgården består av liggende kledningsbord, trolig behandlet med rødpigmentert beis.

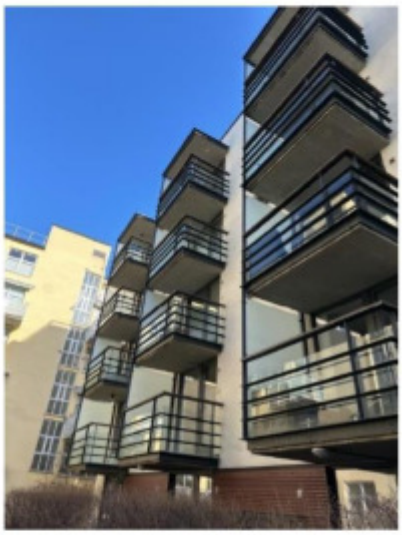
Overflaten fremstår forurenset og slitt.

Det anbefales å rengjøre trekledningen med kraftvask og et soppdrepende middel for å fjerne forurensninger og matte ned overflaten slik at ny overflatebehandling får bedre heft til underlaget. Det er viktig at veggene er helt tørre før ny overflatebehandling påføres.





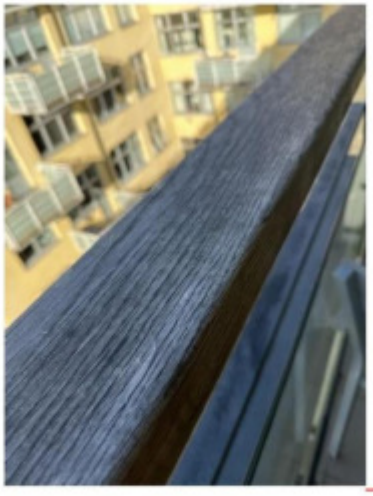
usbl
For deg og ditt hjem




Håndløpere på balkong
Håndløperne består av trevirke.

Håndløperne på den befarte balkongen bærer preg av mangelfull overflatebehandling. Treverket er sterkt soltørket med større oppsprekkinger og stedvise råtedannelser. Rekkverkene nedover i etasjene er noe mer beskyttet mot klimatiske påkjenninger og er trolig i bedre stand. Dette bør for øvrig kartlegges nærmere.

Det anbefales å bytte ut håndløpere på rekkverk som er solskadet og råteskadet. For å ivareta håndløperne og forlenge levetiden til disse, er det viktig at treverket regelmessig vedlikeholdes med overflatebehandling.




usbl
For deg og ditt hjem



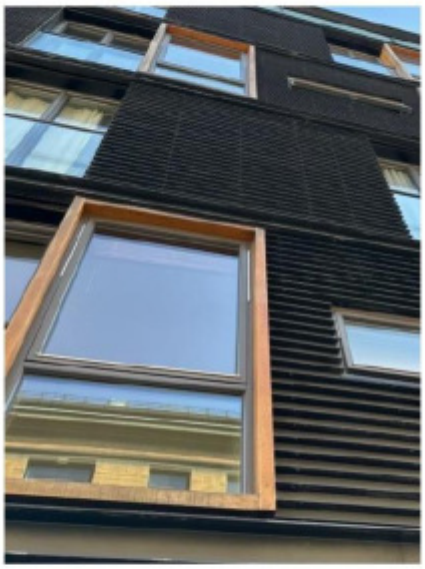
Vinduer og balkongdører
Vinduene og balkongdørene er i malt trevirke og består av tolags glass.

Vinduenes utvendige karm og ramme er forurenset og trenger rengjøring. Malingen på vinduenes utvendige side fremstår i normal stand, med noen stedvise bruksmerker. På fasaden mot Bidenkaps gate fremstår vindusomramningene bestående av eik slitt og manglende overflatebehandlet. Terskelen til den befarte balkongdøren er slitt og mangler overflatebehandling.

Det anbefales å overflatebehandle vindusomramningene av eik. Terskelen på balkongdørene bør omlakkeres. Dersom den utvendige overflaten på vinduene og balkongdørene i de resterende leilighetene er i tilsvarende stand som vinduene og balkongdørene i de befarte leilighetene, kan det gjennomføres en ny vurdering av overflatene om 3-5 år. Sintef Byggforsk anbefaler å male vinduene hvert 8-12 år. Lengden på vedlikeholdsintervallet avhenger av klimatiske forhold og himmelretning.

Det gjøres oppmerksom på at omramningen til vinduet ved siden av balkongdøren i den befarte leiligheten i 1B er i direkte kontakt med beslaget. Denne løsningen er uheldig og kan føre til at fuktighet lettere tas opp i endeveden og skader treverket. Siden det ikke er tegn til skader i omramningens endeved, vurderes det som unødvendig å gjøre utbedrende tiltak på omramningen.

usbl
For deg og ditt hjem



usbl
For deg og ditt hjem

Det er en større puss-skade i taket over inngangspartiet mot Bidenkaps gate, samt noen mindre bruksmerker og skader på veggene. Beslaget på nedre del av veggen mot gaten er stedvis deformert, på døren inn til garasjen har beslaget løsnet fra underlaget.

Belegg på taket på taket over utgangen til bakgården i 1A og takene over toppbalkongene er slitte i overflaten med synlige oppsprekkinger. Skader i belegget kan over tid føre til vanninntrenging i konstruksjonen. Undersiden av betongtaket over den befarte toppbalkongen har saltutslag i overflaten, og deler av betongkanten er frostskadet.

Kantene til balkongplatene er angrepet av biologisk vekster i form av mose, alge og svertesopp.

Håndløperen på rekkverket til undersøkte balkongen er mangelfullt vedlikehold. Treverket er sterkt soltørket med stedvise råteskader. Håndløperne på balkongene nedover i etasjene i bygget antas å være i noe bedre stand på grunn av bedre beskyttelse mot klimatiske forhold, men dette bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
Rengjøring og overflatebehandling:
Vaske alle fasader, utvendige sider av balkonger samt utvendige sider av vinduer og balkongdører.

Behandle alt av trekledning og vindusomramning i eik med egnet overflatebehandling, det samme gjelder terskler på balkonger.

Reparasjon av puss-skader:
Utbedre større skade i pussen i taket over inngangspartiet. Flekkmale mindre bruksmerker og skader på øvrige vegger i inngangspartiet.

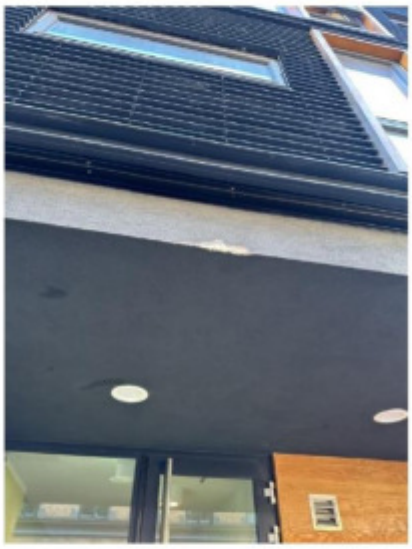
Reparasjon/utskifting av beslag:
Rette opp og feste deformert beslag tilstrekkelig til nedre del av veggen i inngangspartiet. Bytte ut deformerte beslag om nødvendig.

Belegg på inngangstak og tak over toppbalkonger:
Legge nytt belegg på oversiden av taket over utgangen til bakgården og på takene over toppbalkongene. Utbedre eventuelle betongskader på undersiden av takene.

Balkongrekkverk:
Bytte ut soltørket og råteskadet håndløper på rekkverk. Eksisterende håndløper på rekkverk bør overflatebehandles.

Vinduer og balkongdører:
Gjennomføre en ny befaring om 3-5 år for å vurdere behovet for overflatebehandling vinduenes utvendige overflater.

usbl
For deg og ditt hjem




Pusset fasade i bakgård
Hovedandelen av fasadene i bakgården består av pusset overflate.

Fasadene fremstår gjennomgående forurenset. Det er rennemerker av skitt nedover fasaden fra beslaget under vinduene og ventilene i ytterveggene.

Det anbefales å rengjøre fasadene. Fasadene må rengjøres på en skånsom måte under lavt trykk for å ikke skade pussoverflaten.




usbl
For deg og ditt hjem



Overdekning (tak)
Overdekningen (taket) over utgangen til bakgården i 1A og over toppbalkongene består av utkragede betongplater. Toppen av hver betongplatene er belagt med belegg i form av folie eller membran.

Oversiden av takene, spesielt over utgangsdøren til bakgården, er angrepet av biologiske vekster i form av svertesopp og algevekst. belegget på takene fremstår i dårlig forfatning. Belegget på takene over toppbalkongene har delvis sluppet taket i underlaget og det er synlig sprekkdannelse i overflaten. Forventet levetid til folie og membran er rundt 20-25 år.

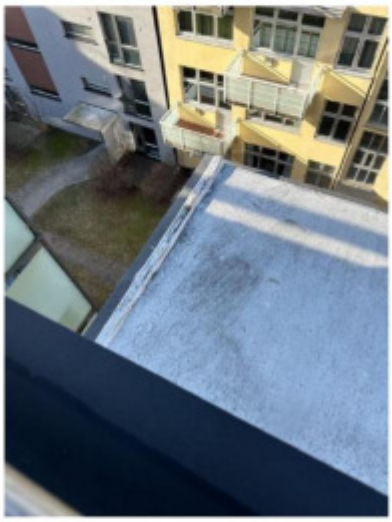
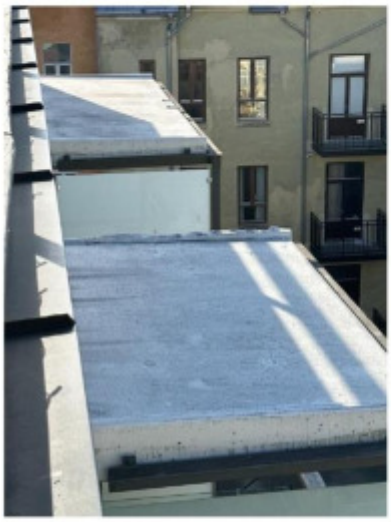
På undersiden av overdekningen som befinner seg over den befarte balkongen er det observert saltdannelser i overflaten og forsprengt betong på fremkanten av betongplaten.

Manglende tettesjikt på takene kan over tid føre til at vann trenger inn og skader konstruksjonen. På grunn av den nåværende tilstanden og alderen på takets belegg, anbefales det å erstatte belegget. For å sikre en bedre beskyttelse av beleggets avslutning på betongplaten og for å redusere risikoen for at belegget løsner fra underlaget, kan det være hensiktsmessig å vurdere og beslå takenes kanter med beslag. Skadet betong på undersiden av overdekningene bør utbedres.

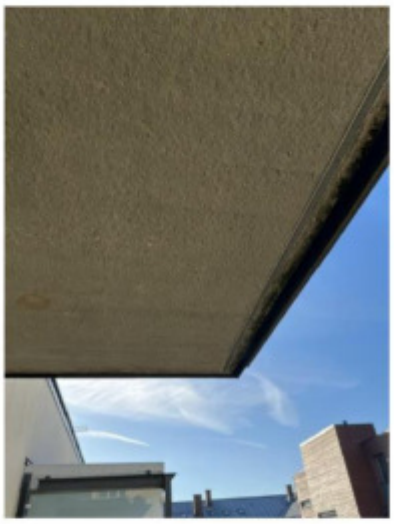
CO2 i luften kan over tid tas opp i betongen (karbonatisering) og føre til korrosjon og nedbrytning av armeringen i betongen. For å redusere denne prosessen er det viktig at betongen er intakt rundt armeringen. Fordi det er ukjent når skadene i fremkant av betongtaket har oppstått kan det vurderes å analysere betongen i laboratorium for å undersøke tilstanden til betongen nærmere.

usbl
For deg og ditt hjem



usbl
For deg og ditt hjem





Balkonger

Balkongdekker
Utkragede balkonger består av støpte betongplater med rekkverk og skillevegger av stål og glass. Balkongene bæres av stålprofiler som er festet i byggets bærekonstruksjon.

Det er biologiske vekster på balkongplatenes kanter. Skilleveggene er også forurenset av biologiske vekster. Vekster i form av mose, alger og sopp holder på fuktighet og kan over tid bryte ned overflaten samt føre til frostskader i betongen. Det er i tillegg registrert noe saltutslag på enkelte stålprofiler rundt balkongplatene.

Det anbefales å rengjøre utvendig side av balkonger.

usbl
For deg og ditt hjem






usbl
For deg og ditt hjem

ØKONOMI

Vi har med bakgrunn i befaringen og undersøkelsene estimert kostnaden for tiltakene som er beskrevet i rapporten. Budsjettprisene er hentet fra Norsk Prisbok som inneholder prisdata om byggetjenester i Norge. Budsjettprisene er også hentet fra Usbl Prosjekt sine erfaringstall.

Det gjøres oppmerksom på at alle prisene kun er estimater og at prisene kan variere avhengig av tilbud og etterspørsel i markedet, prisstigning på materialer, samt uforutsette forhold i prosjektet og i markedet generelt.

POST	BUDSJETT	Enhet	Mengde	Pris	Sum
1.1	Fasadevask	m2	1 510	55	83 074
1.2	Ommaling av liggende trekledning	m2	385	380	146 475
1.3	Ommaling trekledning av eik utenfor garasjeinnkjøring	m2	40	420	16 800
1.4	Omaling av vindusomramming av eik	stk	12	2 500	30 000
1.5	Ommaling av balkongdørterskeler	stk	36	950	34 200
1.6	Ommaling av alle håndløpere på balkongrekkverk	lm	178	380	67 659
1.7	Reparasjon av pusskade og flikkmaling	RS	1	15 000	15 000
1.8	Reparasjon av deformert og løsnet beslag på nedre del av vegg mot gate	RS	1	8 500	8 500
1.9	Reprasjon av betongskader på underside av tak over toppbalkonger	RS	1	20 000	20 000
1.10	Opsjon: Labaratorieanlayse av betongskader	RS	1	55 000	55 000
1.11	Nytt takbelegg på tak over toppbalkonger og utgangsdør i bakgård	Stk	5	20 000	100 000
1.12	Nytt rekkverk på balkonger (anslår at 10% må byttes)	lm	18	2 200	39 171
1.13	Stige med sikringsutstyr for inspeksjon av sluk	Stk	2	22 500	45 000
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**				660 879
2.1	Rigg og drift av byggeplass				165 220
2	**ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:**				826 099
3.1	25 % merverdiavgift				206 525
3	**ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25%mva.:**				1 032 623
4.1	UFORUTSETTE KOSTNADER				117 376
4	**TOTALE KOSTNADER**				**1 150 000**

OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Overflaten til fasader, vinduer og balkongdører er forurenset og skitten. Trekledningen på ytterveggene i bakgården, ved innkjøringen til garasjen, og vindusomramningene i eik fremstår slitte og mangler overflatebehandlet. Det samme gjelder terskelen på balkongdøren i den befarte leiligheten i 1B. Utvendige overflater på vinduene og balkongdørene fremstår i normal stand.

Det én større puss-skade i taket over inngangspartiet mot Bidenkaps gate, samt noen mindre bruksskader og merker på veggene. Beslag på nedre del av veggen mot gaten er stedvis deformert, og på døren inn til garasjen har beslaget løsnet fra underlaget.

usbl
For deg og ditt hjem

Belegget på taket i 1A over utgangen til bakgården og takene over toppbalkongene bærer preg av slitasje og oppsprekkinger. Utettheter og skader i belegget kan over tid føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

Fremkanten av balkongplatene er angrepet av biologisk vekster i form av mose, alger og svertesopp.

Rekkverket på den undersøkte balkongen viser tegn til mangelfullt vedlikehold med sterkt soltørket treverk og stedvise råteskader. Rekkverkene i etasjene nedover i bygget antas å være i noe bedre stand på grunn av bedre beskyttelse mot klimatiske forhold, men dette bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling
Det anbefales å vaske alle fasader, utvendige sider av balkonger samt utvendige sider av vinduer og balkongdører. Alt av trekledning og vindusomramning i eik må behandles med egnet overflatebehandling, det samme gjelder terskler på balkonger.

Reparasjon av puss-skader
Større skade i pussen i taket over inngangspartiet bør utbedres. Mindre bruksmerker og skader kan flekkmales. For å unngå fargeforskjeller på veggen etter reparasjon av skader, kan det av estetiske hensyn vurderes å male hele veggen. Veggen må da males med en diffusjonsåpen maling for å ivareta pussens diffusjonsåpne egenskaper.

Reparasjon/utskifting av beslag
Beslag på nedre del av veggen rettes opp og festes tilstrekkelig til underlaget. Dersom deformert beslag ikke kan rettes opp, bør det byttes ut.

Belegg på tak over utgangsdør og tak over toppbalkonger
Det anbefales å legge nytt belegg på taket over utgangen til bakgården og på takene over toppbalkongene. Eventuelle betongskader på undersiden av takene bør utbedres. For å beskytte avslutningen til det nye belegget, kan det vurderes å beslå kantene rundt taket med beslag.

Balkongrekkverk
Håndløperne på rekkverk som er soltørket og råteskadet, bør byttes ut og eksisterende håndløpere bør overflatebehandles med egnet overflatebehandling.

Vinduer og balkongdører
Det anbefales å gjennomføre en ny befaring av vinduene og balkongdørenes utvendige overflate om ca. 3-5 år for å vurdere behovet for maling.

usbl
For deg og ditt hjem

Med vennlig hilsen
Usbl Prosjekt

Katrine Müller /s/
Prosjektleder

Tlf.: 909 51 522
E-post: kmu@usbl.no

Audun Paulsberg /s/
Rådgivende konsulent

Tlf.: 916 30 468
E-post: apa@usbl.no

30.01.2024 Protokoll Ekstraordinært årsmøte Sameiet Wessel Atrium

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vasquez, Roberto (16.11.1958), signert 15.02.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

30.01.2024 Protokoll Ekstraordinært årsmøte Sameiet Wessel Atrium

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Glad, Erlend Frivold (03.03.1984), signert 12.02.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vasquez, Roberto (16.11.1958), 15.02.2024

Forseglet av



Posten Norge

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Wessel Atrium

Møtedato:	tirsdag, 30. januar 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 19.00
Møtested:	Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erlend Glad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Roberto Vasquez foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

21 seksjonseiere
7 fullmakter
Totalt 28 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Det ble fremsatt forslag om å flytte sak 2 – Valg av nytt styre – til slutt i møtet som sak 9.

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glad, Erlend Frivold (03.03.1984), 12.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vasquez, Roberto (16.11.1958), 15.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

2. Styret orienterer om senere års økonomiske styring av sameiet

Styrets vurdering/innstilling:

Slik styret tolker dette; er hvordan styret har håndtert den økonomiske styringen de siste årene. I dette tilfelle blir det for det siste året som har vært. Budsjett for 2023 og årsregnskap for 2022 ble godkjent ved ordinært årsmøte i 2023 og trenger derfor ikke kommenteres.

Vedtak:

Tas til orientering

3. Hvert enkelt styremedlem inviteres til å orientere om sitt eventuelle bidrag til punkt 3

Styrets vurdering/innstilling:

Styret har konstituert seg og fordelt oppgavene seg imellom basert på tidligere arbeid og basert på oppfølging av leverandøravtaler. Dette er internt anliggende og overfor årsmøte er styret forpliktet til å informere om ting som er gjennomført eller planlagt å gjennomføre, ikke hvem som gjør hva i styret. Styret har et samlet ansvar for den økonomiske styringen av Sameiet, og enkeltpersoner vil derfor ikke utdype sitt enkelte bidrag til forrige punkt.

Vedtak:

Tas til orientering

4. Styret orienterer om planlagt vedlikehold som er grunnlag for økning av felleskostnader kunngjort 1. desember 2023

Styret orienterte om planlagt vedlikehold som er grunnlag for økning av felleskostnader kunngjort 1. desember 2023. Budsjettet for 2024 ble også gjennomgått i denne forbindelse.

Vedtak:

Tas til orientering

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glad, Erlend Frivold (03.03.1984), 12.02.2024

Forseglet av

Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vasquez, Roberto (16.11.1958), 15.02.2024

Forseglet av

Posten Norge

5. Sameiets forhold til finansiering av vedlikehold gjennom hhv. Innskudd fra egne eiere og opptak av lån (egenkapital kontra fremmedkapital)

Styrets vurdering/innstilling:
Styrets anbefaling at vi tar opp lån. Som følge av dette må felleskostnadene reflektere nedbetaling av gjelden og samtidig må vi ha en sparekonto slik at fremtidige vedlikeholdstiltak ikke blir like dyrt som denne i fremtiden.
Alternativene for å finansiere større investeringer / vedlikehold for Sameiet er følgende (og kan også være en kombinasjon av disse):
- Engangsinnbetalinger for spesifikke prosjekter
Hvis det er behov for å hente inn mer midler i forbindelse med nødvendig vedlikehold, kan det også være en løsning å kreve inn et enkeltbeløp eller et satt beløp over flere perioder fra seksjonseierne.
- Lån:
Sameier har ikke felles eiendom som kan pantsettes og eierseksjonsloven §30 sier at seksjonseierne kun hefter etter sin sameiebrøk. Det betyr at hvis et eventuelt lån for Sameiet ikke blir nedbetalt, vil kreditor være nødt til å gå på hver enkelt seksjonseier og kreve deres andel av felles gjeld. Dette betyr at det kan være vanskeligere for Sameier å få lån enn ett borettslag der hvor alt er eid sammen. Hvis det blir innvilget lån, så gjøres det ofte med sikkerhet at banken gis adgang til å betjene lånet ved belastning av Sameiets konto.
Styret er ikke nødt til å få et enstemmig vedtak fra årsmøtet for å ta opp et lån hvis det går til nødvendig vedlikehold, men Styret ønsker at seksjonseierne skal ha mulighet til å stemme over en slik beslutning.
- Oppsparing av midler til fremtidig vedlikehold i et vedlikeholdsfond
Økning av felleskostnadene for å kunne sette av ekstra midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, kan gjøres hvis årsmøtet har vedtatt en slik avsetning. (Ref. Eierseksjonsloven §29, tredje ledd)

Vedtak:
Tas til orientering

6. Prioritering av vedlikeholdstiltak over tid

Styret orienterte om planlagte vedlikeholdstiltak og prioritering i denne forbindelse.

Vedtak:
Tas til orientering

Dokumentet er signert digitalt av:
- Glad, Erlend Frivold (03.03.1984), 12.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Vasquez, Roberto (16.11.1958), 15.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

7. Sameiets forsyning av eierseksjonene med TV-tjenester

Styrets vurdering/innstilling:
Styret har innhentet tilbud fra ulike leverandører og styret har sammenliknet priser og tilbud og har landet på at det per i dag ikke er lønnsomt å bytte leverandør. Spørsmålet om reforhandling og innhenting av nye tilbud på TV/internett kan være en sak å ta opp på et senere årsmøte.

Vedtak:
Tas til orientering

8. Oppdatering av ordensregler

Gjeldende ordensregler i sameiet er oppdatert i Solibo Home.

Vedtak:
Tas til orientering

---

9. Valg av nytt styre

a. **Valg av styreleder**
Styreleder velges særskilt.
Frid Birkeland ble valgt som styreleder frem til ordinært årsmøte 2024.
Flyttingen av Frid som styremedlem til styreleder innebærer at det må velges et nytt styremedlem.

b. **Valg av styremedlemmer**
Bjarnhild Pedersen ble valgt som nytt styremedlem frem til ordinært årsmøte 2024.

Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer fortsetter i sine verv i tråd med tidligere vedtak på ordinært årsmøte.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Frid Birkeland	På valg: 2024
Styremedlem:	Joseph Vasquez	På valg: 2024
Styremedlem:	Roberto Vasquez	På valg: 2025
Styremedlem:	Bjarnhild Pedersen	På valg: 2024
Varamedlem:	Margrethe Hellerud	På valg: 2024
Varamedlem:	Eivind S. Wankel	På valg: 2024

Dokumentet er signert digitalt av:
- Glad, Erlend Frivold (03.03.1984), 12.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Vasquez, Roberto (16.11.1958), 15.02.2024

Forseglet av
Posten Norge

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Erlend Glad	Roberto Vasquez

Dokumentet er signert digitalt av:

- Glad, Erlend Frivold (03.03.1984), 12.02.2024

Forseglet av

Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vasquez, Roberto (16.11.1958), 15.02.2024

Forseglet av

Posten Norge

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Wessel Atrium

Møtedato:	tirsdag, 23. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 19.00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Frid Birkeland foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Roberto Vasquez(Bobby) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
17 seksjonseiere
7 fullmakter
Totalt 24 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Styrehonoraret for 2023 ble det en differanse på kr 8753. Der det under budsjettert styrehonorar 2023 ble budsjettert med kr. 115.000 opp mot regnskap 2023 hvor styrehonoraret ble kr. 123.753(pr. 31.12 2023).Styret fikk kr. 75.000 for 2022/23 i hht. prtokoll for ordinært årsmøte 2023. Grunnen til dette er med bakgrunn i at når styrehonoraret ble budsjettert som alltid gjøres på høsten året før i 2022 der styret ikke viste nøyaktig hvor mye styrehonorar på ekstern styreleder ble den gang. Dette var kun et estimat. Det ble ila. det første kvartalet 2023 innhentet tilbud på ekstern styreleder hvor ekstern styrelederhonorar var noe høyere enn antatt da det ble budsjettert. Dette er grunnen til at det ble en differanse på kr. 8753 i årsregnskapet.

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 118.336 for den gjennomførte styreperioden, hvorav ekstern styreleder (Frank Vinjerui) har fått utbetalt 48753,- for sin periode i 2023. Resterende 69.583,- fordeles internt av øvrige i styret for perioden.

Vedtak: Godkjent

I Innkallingen var innmeldte saker det siste punktet, punkt 6 mens valg av tillitsvalgte var punkt 5. Dette ble byttet om under årsmøtet for å hensyntas vedtektenes lov om rekkefølge jfr. §8. Det ble gjort avstemming om dette med godkjennelse av flertallet i årsmøtet. Det vil si at valg av tillitsvalgte ble det siste punktet i som årsmøtet gikk gjennom.

5. Innmeldte saker

5.1 Digitale tjenester

Forslagsstiller:
Seksjonseier Rune Toalango Johannesen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret bes innhente og fremlegge ulike tilbud på bredbåndstjenester med og uten TV-tjenester som årsmøtet kan votere over.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Votering over bredbåndstjenester og TV-tjenester.

Styrets vurdering:
Styret vurderer det som at dette er noe styret kan innhente oppdaterte tilbud og ta en avstemning på ny leverandøravtale. Dette ligger innenfor styrets ansvar om daglig drift av sameiet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Ingen votering siden det mangler forslag til vedtak til årsmøtet.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.2 Valg av valgkomité

Forslagsstiller:
Seksjonseier Rune Toalango Johannesen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Valg av valgkomité.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Innmeldt sak til årsmøtet, mangler forslag til vedtak.

Styrets vurdering:
Styret støtter forslaget om å ha en valgkomité.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styrets foreslåtte kandidater til valgkomiteen er:
- Linn Iren Løvås
-Joakim Teien
-Astrid A. E. A. Helgesen

Vedtak:
Forslagsstiller trekker forslaget.

5.3 Finansiering av vedlikehold for 2024 ved ekstra innbetaling og låneopptak

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det er behov for å hente inn ekstra midler i forbindelse med nødvendig vedlikehold i Sameiet i 2024. Styret ønsker å ha Sameiet i ryggen på beslutningen som tas og ønsker derfor at det skal stemmes over hvordan pengene skal hentes inn.
Oversikt over dette er vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Alternativ A "Ønsket vedlikehold" blir gjennomført med et budsjett på 1 023 116 kr. Beløpet blir finansiert ved 50% (511 558 kr) innbetaling og 50% lån (511 558 kr).

Alternativ B "Lite omfattende vedlikehold" blir gjennomført med et budsjett på 314 453 kr. Beløpet blir finansiert gjennom ekstra innbetaling.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Forslagsstiller:
Rune Toalango Johannesen

Alternativ C "Ønsket vedlikehold" blir gjennomført med et budsjett på 1 023 116 kr. Beløpet blir finansiert ved 100% finansiering fra seksjonseierne (ingen lån i sameiets regi.)

Vedtak:
Alternativ A fikk 0 stemmer for og alternativ B fikk 0 stemmer for. Alternativ C fikk 23 stemmer for. **Alternativ C ble godkjent med flertall av stemmene.**

---

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Lars Egil Sætrang (ekstern kandidat) ble valgt som styreleder for **to år**
Godkjent.

6.2. Valg av 1 til 3 styremedlemmer

Isak Nikolai Solli Iveland ble valgt som styremedlem for **to år** Godkjent.
Joseph Vasquez ble valgt som styremedlem for **to** år Godkjent.
Frid Grøtterud Birkeland ble valgt som styremedlem for **ett** år Godkjent.

6.3. Valg av varamedlemmer

Bjarnhild Pettersen ble valgt som varamedlem for **ett år** Godkjent.
Ella Kvalvaag ble valgt som varamedlem for **ett år** Godkjent.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Lars Egil Sætrang	På valg: 2026
Styremedlem:	Roberto Vasquez	På valg: 2025
Styremedlem:	Isak Nikolai Solli Iveland	På valg: 2026
Styremedlem:	Joseph Vasquez	På valg: 2026
Styremedlem:	Frid Grøtterud Birkeland	På valg: 2025
Varamedlem:	Bjarnhild Pettersen	På valg: 2025
Varamedlem:	Ella Kvalvaag	På valg: 2025

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Frid Birkeland

Protokollvitne:

Roberto Vasquez(Bobby)

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET WESSEL ATRIUM 992023384 Norge

Signert med E-signere

Frid Birkeland
frgrottbirk@outlook.com
+4797658066

15-05-2024 21:06:40 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.211.19.154

Signert med E-signere

Roberto Vasquez
bovasquez@gmail.com
+4797033398

15-05-2024 12:05:37 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.42.76

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE 2024 I WESSEL PARKERINGSSAMEIE

Møtedato:	mandag, 10. juni 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Digitalt møte (Microsoft Teams)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Joseph Vasquez foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

26 andeler/plasser, hvorav 13 andeler/plasser representert ved fullmakt.

Totalt 26 stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett 2024

Det foreslås at budsjettet for 2024 tas til orientering.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 20 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

---

6. Innmeldte saker

6.1 Videreføring av økonomisk ramme til å benytte juridisk bistand til håndtering av krevende sameiere

Forslagstiller:
Styret

Saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Sameiermøtet viderefører en økonomisk ramme på kr 100 000,- som styret kan benytte til juridisk bistand for å besvare henvendelser og håndtere eventuelle rettslige prosesser i forbindelse med krevende sameiere.

Vedtak: Godkjent, med 4 stemmer mot. Ingen blanke stemmer.

7. Valg av tillitsvalgte

7.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Marius Knudssøn ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

7.2. Valg av styremedlemmer

Roberto Vasquez ble valgt som styremedlem for to år, enstemmig.
Jan Petter Munkvold ble valgt som styremedlem for to år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marius Knudssøn	På valg: 2026
Styremedlem:	Roberto Vasquez	På valg: 2026
Styremedlem:	Jan Petter Munkvold	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Christopher Cudrio

Protokollvitne:

Joseph Vasquez

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

18-06-2024 06:14:50 UTC

Christopher Cudrio
Møteleder
christopher@solibo.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

WESSEL PARKERINGSSAMEIE 992858990 Norge

Signert med E-signere

20-06-2024 20:45:03 UTC

Joseph Vasquez
Protokollvitne
jnsv65@yahoo.no
+4748259898

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 109.136.232.166

aVedtekter for Sameiet Wessel Atrium

Org.nr. 992 02 3384

Vedtatt i medhold av eierseksjonsloven på konstituerende sameiermøte 17.10.2007 og sist endret på ekstraordinært sameiermøte 27.august 2020

1 Navn

Sameiet Wessel Atrium omfatter gårdsnummer 208/bruksnummer 57 i Oslo kommune med påstående og nyoppført bygningsmasse.

Sameiet består av 38 seksjoner med 37 boliger og 1 næringsseksjon. Til hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjonens bruttoareal.

2 Formål

Sameiets formål er å sikre seksjonseiernes felles interesser, herunder administrasjon, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende felles anlegg, utstyr m.m. av enhver art.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

3 Fellesareal

Seksjonsnummer 1 (leilighet A21), 3 (leilighet A23) og 16 – 19 (leilighet B21 – B24) har private hageparseller i tilknytning til seksjon. Hageparsellene er fellesareal med enerett til bruk.

Seksjonsnummer 13-15 (leilighet A61, A62 og A71) og seksjonsnummer 36 og 37 (leilighet B61 og B63) har takterrasser i tilknytning til seksjon. Takterrassene er fellesareal med enerett til bruk.

Boder er fordelt til leilighetene og nummerert i henhold til plantegningene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner, jf. eierseksjonsloven § 25.

Som følge av at sameiet er et kombinasjonsbygg, skal bruken av deler av fellesarealene være undergitt følgende begrensninger/rettigheter:

- Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på fasader som er tilstøtende til seksjonen
- Næringsseksjonen skal ikke disponere fellesarealer som ikke tilstøter seksjonen eller naturlig har sammenheng med virksomheten

4 Råderett over egen seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonen må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ved utlån, utleie eller framleie av seksjon for en periode lengre enn 30 døgn sammenhengende, plikter eier å opplyse styret om hvem som bebor leiligheten (navn, telefonnummer og epostadresse).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved årsskifte, eventuelt avhending, plikter eier å informere styret om antall døgn boligseksjonen har vært utleid.

5 Kostnader - Felleskostnader

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift av den enkelte seksjon skal i sin helhet bæres av eieren av seksjonen. Det samme gjelder fellesarealer det knytter seg enerett til å benytte, jf. punkt 3 ovenfor.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjonen, dvs. felleskostnader, fordeles på seksjonseierne.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Overfor tredjepersoner er seksjonseierne proratarisk ansvarlige. Alle fellesutgiftene knyttet til eiendommen fordeles forholdsmessig på seksjonseierne etter sameiebrøken. Unnlatelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Fellesutgifter vedrørende teknisk anlegg som ikke er til nytte for, eller ikke brukes av samtlige seksjonseiere, dekkes i sin helhet av seksjonseier(ne) som kan ha nytte av bruken. Konkrete utslag av dette er:

- Næringsseksjonen skal installere vannmålere, slik at næringsseksjonen betaler egen vann- og avløpsavgift til kommunen
- Næringsseksjonen håndterer selv eget avfall, og betaler egen avfallsavgift
- Parkeringsplassene vil inngå i et parkeringssameie som står for driften og som innkrever separate felleskostnader
- Fellesareal på bakken (utomhus) vil inngå i et sameie som står for driften

6 Vedlikehold

6.1 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets styre skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av eiendommen, og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av seksjonseierne i fellesskap. Eventuelle ordninger med avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres på ordinært årsmøte.

Utvendige arrangementer på bygningen som kan endre bebyggelsens eksteriør; som markiser, zip-screen, foliering og annen skjerming eller utelys, parabol, varmepumpe o.l kan tillates etter at en helhetlig plan utarbeides og etter forutgående godkjenning av styret etter søknad fra seksjonseier. Seksjonseier vil være ansvarlig for vedlikehold av skjerming om ikke årsmøtet bestemmer at dette skal omfattes av felleskostnadene.6.2 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt.

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eieres ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endre/påvirker bærende konstruksjoner.

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Seksjonseiere av seksjonsnummer 13-15 (leilighet A61, A62 og A71) og seksjonsnummer 36 og 37 (leilighet B61 og B63) plikter å vedlikeholde terrassegulv ut fra sin seksjon. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bygningskonstruksjon og isolasjon under terrassegulvet.

Seksjonseiere av seksjonsnummer 1 (leilighet A21), 3 (leilighet A23) og 16 – 19 (leilighet B21 – B24) plikter å vedlikeholde hageparseller i tilknytning til seksjonen.

7 Styret

Sameiet skal ledes av et styre på fra tre til fem medlemmer og fra én til fire varamedlemmer.

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

Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem.

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

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

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. eierseksjonsloven § 59.

8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst åtte dager og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om dette til styret, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Styrets årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse samtidig med innkallingen. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt.

På det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Budsjett – til orientering

5. Fastsettelse av vederlag til styremedlemmer
6. Innkomne forslag
7. Valg

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9 Panterett – Mislighold

Sameiet har panterett i seksjonene til fordel for ubetalte felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan det vedtektsfestes en

mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne etter eierseksjonsloven § 31, 3. ledd.

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven §§ 40 og 58, eller som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

11 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

12 Kameraovervåking

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

Videre tillates kameraovervåking på tilliggende eiendommer med gårdsnummer 208 og bruksnummer 958 (utomhusareal som eies sammen med Wessel Studio) og gårdsnummer 508 og bruksnummer 17 (garasjen som forvaltes av Wessel Parkeringssameie). For tilliggende eiendommer forutsettes det at tilsvarende tillatelse innhentes fra øvrige eiere og at det

utpekes en hensiktsmessig databehandlingsansvarlig for eventuell kameraovervåking av disse arealene.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET WESSEL ATRIUM

Vedtatt av styret 29. april 2015 med hjemmel i vedtektenes pkt. 7

1. **Bruk av leiligheten**
   Det skal være ro på sameiets område og i leilighetene fra kl 23:00 til 07:00. Ved selskapelighet må det tas ekstra hensyn til naboer. Det er den enkelte eiers og beboers ansvar at det er ro i den enkelte leilighet og i sameiets område for øvrig.

   Musikk- eller sangundervisning må ha styrets skriftlige samtykke.

   Beboerne plikter å ha nok varme i rom der det er vannledningsrør og avløpsrør, slik at vann ikke fryser i rørene.

   Utvendige lamper, ovner, markiser, utvendige balkongblomsterkasser, antenner/parabolantenner eller lignende kan bare settes opp etter styrets skriftlige samtykke. Eier er da ansvarlig for at montering skjer slik at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboer. Utvendige persienner i grå farge tilnærmet lik fargen på vinduskarmene, kan settes opp av den enkelte sameier.

   Balkongene skal ikke brukes som lagerplass. På balkongene kan det brukes elektrisk grill eller gassgrill, men ikke kullgrill eller engangsgrill. Ved bruk av gassgrill skal sikkerhetsreglene fra Norsk Brannvernforening følges. Merk spesielt krav til lagring av gass.

2. **Fellesarealer**
   Utgangsdører skal alltid være låst.

   På grunn av brannsikkerhet skal fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander, også sykler.

   Bare postkasseskilt laget av styret kan brukes.

   Fellesarealene og garasjen skal være røykfrie. Ikke røyk ved inngangene, verken i atriet (bakgården) eller ved hovedinngangen. Røyk trekker inn i soverommene like ved.

   Skade på fellesarealer repareres med regning til sameieren som knyttes til skaden.

3. **Dyrehold**
   Husdyrhold krever skriftlig tillatelse fra styret. Lufting av husdyr skal ikke skje i atriet (indre gård). Hund skal føres i bånd.

4. **Søppel**
   Husholdningsavfall skal sorteres i poser med riktig farge (posene får du hos Coop). Hver pose knyttes med to knuter og legges i rett container i avfallsrommet i bygg A, det er egen container for papir. Spesialavfall, glass og metall må bringes til nærmeste returstasjon (v/Pilestredet Park).

5. **Gyldighet av husordensreglene**
   Ved å være beboer eller eier i Wessel Atrium aksepteres disse husordensreglene. Reglene (og endringer i dem) gjelder så snart de er kunngjort på wesselatrium.no. For øvrig gjelder vedtektene for sameiet. Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar.

****

Vedtekter for Wessel Parkeringssameie

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 24. juni 2008
og sist endret på sameiermøte den 1. September 2020

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Wessel Parkeringssameie.

2. Sameiets formål

Wessel Parkeringssameie er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegg (inklusive port og nedkjørsel) og boder i eiendom med gårdsnummer 508 og bruksnummer 17 i Oslo kommune. Eiendommen kalles heretter **parkeringsanlegg**.

3. Organisering, eierandeler og ansvarsform

Parkeringsanlegget er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene i henhold til Lov om sameige av 18.06.1965 med senere endringer i den utstrekning ikke annet er nedfelt i herværende vedtekter. Som eiere regnes de tinglyste hjemmelshaverne av parkeringsanlegget.

Parkeringssameiet består av 48 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Eier av andel kalles heretter **sameier**. Styret plikter å føre en liste over sameierne og de tildelte parkeringsplassene og å sjekke hvorvidt den enkelte sameier også er rettmessig eier av seksjon i Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57) eller seksjon eller andel av seksjon i Wessel Studio (gårdsnummer 208 og bruksnummer 811).

Sameier svarer for forpliktelser i parkeringsanlegget i forhold til sin andel.

4. Andeler og bruksrett

Til den enkelte andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til nærmere bestemt parkeringsplass i samsvar med den til enhver tid gjeldende andelslisten.

5. Utøvelse av bruksrett til parkeringsanlegget

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Fellesarealer i parkeringsanlegget kan kun benyttes som atkomst til parkeringsplassen eller til formål som styret har godkjent.

Bruken av parkeringsplassen skal ikke på urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. En større bil må ikke parkeres slik at den hindrer av- og påstigning gjennom sidedører på biler parkert på tilstøtende parkingsplasser. All ferdsel i parkeringsanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser eller på annen måte oppta plass utenfor de oppmerkede skillelinjene. Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin parkeringsplass.

Beboerne i Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57) har rett til å benytte parkeringsanlegget til atkomst til boder og til parkering av sykler på avsatte sykkelplasser.

Styret kan fastsette regler for bruk av parkeringsanlegget. Sameierne plikter å overholde disse reglene.

6. Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall,

oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å holde parkeringsplassene og parkeringsanleggets fellesarealer forsvarlig ved like. Videre er det styrets ansvar at parkeringsanlegget til enhver tid er i ordentlig og ryddig stand.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

7. Rettslig råderett

Den enkelte sameier kan kun overdra sin andel med tilknyttet bruksrett til parkeringsplass internt i eget gårds- og bruksnummer eller leie ut parkeringsplassen. Overdragelse av andeler med tilknyttet parkeringsplass eller utleie av parkeringsplass skal meddeles styret med minst 14 dagers varsel før overdragelse/utleie gjennomføres.

Det er offentlige krav til 44 parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Disse kravene er tinglyst, jamfør vedlegg, og knytter den rettslige råderetten over parkeringsplasser til eiendommene Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57, 23 parkeringsplasser) og Wessel Studio (gårdsnummer 208 og bruksnummer 811, 21 parkeringsplasser). Den enkelte sameier står likevel fri til å leie ut sin parkeringsplass til så vel interne som eksterne. For 4 av plassene i parkeringssameiet er det tinglyst en privat erklæring, jf. vedlegg.

Sameiets styre har til enhver tid ansvaret for at tinglyste krav blir etterlevd.

Ved overdragelse skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av parkeringsanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den gamle sameier for den tidligere sameiers forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Sameiet kan avkreve nye eiere et eierskiftegebyr som fastsettes av styret.

8. Felleskostnader

Det skal årlig utarbeides budsjett for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget. Felleskostnadene skal fordeles likt mellom sameierne. Sameiet skal viderefakturere Sameiet Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57) kostnader som relaterer seg til fellesareal som boder og sykkelplasser mv.

Den enkelte sameier skal årlig betale et beløp fastsatt av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak. Ved behov kan styret i tillegg avkreve sameierne ekstraordinære likviditetstilskudd.

Ved overdragelser gjør selger og kjøper opp innbyrdes for forhåndsbetalte felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter mv. er vesentlig mislighold fra sameierens side.

9. Mislighold

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) andel(er) med tilknyttet bruksrett til parkeringsplass, jamfør punkt 7 om rettslig råderett. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen(e) kreves solgt gjennom

namsmyndighetene etter regler om tvangssalg så langt disse passer. Tvangsfullbyrdelseslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.

10. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er et sameiermøte, hvor alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan representeres av en fullmektig. Sameiets styre kaller sameierne inn til sameiermøte. Ordinært sameiermøte avholdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for sameierne i innkallingen, som skal mottas minst 8 dager før møtet.

Saker som skal behandles på sameiermøtet må bekjentgjøres for sameierne senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt sameiestyret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres ved oppslag eller lignende for sameierne i sameiet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

Sameiermøtet velger møteleder. Det velges en referent samt en person til å undertegne protokollen. Leder for sameiets styre leder sameiermøtet frem til valg av møteleder er gjennomført. Protokoll fra sameiermøtet skal gjøres tilgjengelig for sameierne i etterkant av møtet.

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de stemmeberettigede som møter på sameiermøtet hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

Sameiermøtet behandler:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Budsjett – til orientering
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Andre saker nevnt i innkallingen
7. Valg av tre styremedlemmer

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, når forretningsfører krever det eller når minst 10 % av stemmene i sameiet krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

11. Sameiermøtets kompetanse

Det kan avgis én stemme for hver av sameiets 48 andeler. Ved stemmelikhet skal saken avgjøres ved loddtrekning. Alle beslutninger i sameiermøtet fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmer med unntak av hva som måtte følge nedenfor.

Det kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte i sameiermøte for vedtak om:

1. Ombygging eller andre endringer av eiendommen som etter forholdene går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Rettslige disposisjoner over eiendommen som går utover vanlig forvaltning
3. Endring av sameiets vedtekter

Vedtak om salg av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere som berøres av vedtaket.

12. Styre

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets medlemmer tjenestegjør i en periode på to år, dersom ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Sameiermøtet kan gjenvelge styremedlemmer.

Hvis et styremedlem trekker seg, kan det resterende styret kunngjøre for sameierne at det trenger et nytt styremedlem. Sameiere som ønsker å tre inn i styret, må melde tilbake sin interesse innen en frist fastsatt av det resterende styret. Hvis det ved utgangen av fristen kun finnes én kandidat pr. ledige verv som styremedlem, kan styret supplere seg selv. I motsatt fall må styret kalle inn til et sameiermøte.

Styret velger innbyrdes en leder som funksjonerer til lederen trekker seg eller nytt styre velges. Styret må kalle inn til et sameiermøte hvis ingen leder blir valgt.
Styrets medlemmer skal være sameiere eller prokurister for sameiere som ikke er fysiske personer. Hvis sameiermøtet ønsker, kan det fritt engasjere eksterne til å bekle rollene som styremedlem og/eller styreleder. Hvis sameiermøtet engasjerer eksterne styremedlemmer eller styreledere, honoreres disse i henhold til avtale som sameiermøtet også må vedta.

Styrelederen sørger for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre møtereferat som skal godkjennes av tilstedeværende styremedlemmer i etterkant.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger i styret kan fattes med vanlig flertall. Når stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender. Styret er kompetent til å fatte alle beslutninger vedrørende sameiets daglige drift.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel og innrapportering av all relevant informasjon til myndighetene. Styret skal godkjenne årsregnskap med tilhørende årsberetning og gjøre dette tilgjengelig for sameierne.

Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.

Styreleder alene eller to av styrets medlemmer forplikter sameiet og tegner dets navn utad. Denne myndigheten kan delegeres til forretningsfører i saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold.

13. Forretningsfører

Sameiet skal ha en ekstern forretningsfører som velges av styret.

Styret kan beslutte at forretningsfører skal benyttes som sekretariat for styret.

Styret vedtar en manual for forretningsfører som beskriver de administrative og operative oppgaver som forretningsførselen innbefatter. Innkreving og regnskapsførsel inngår blant disse oppgavene.

Forretningsfører plikter å dokumentere driften av sameiet på en måte som muliggjør tilsyn og enkel avhending av ansvar og oppgaver til framtidige styrer og forretningsførere. Dokumentasjonen må arkiveres på en forsvarlig måte.

14. Revisor

Styret kan beslutte at sameiet skal ha revisor.

15. Tinglysing

Den enkelte sameier plikter å tinglyse sin andel av sameiet samt å orientere styret om overdragelser, jamfør punkt 7 om rettslig råderett. Ved overdragelse plikter ny eier å sende styret en kopi av tinglyst skjøte omgående etter at tinglysningen er foretatt.

16. Oppløsning

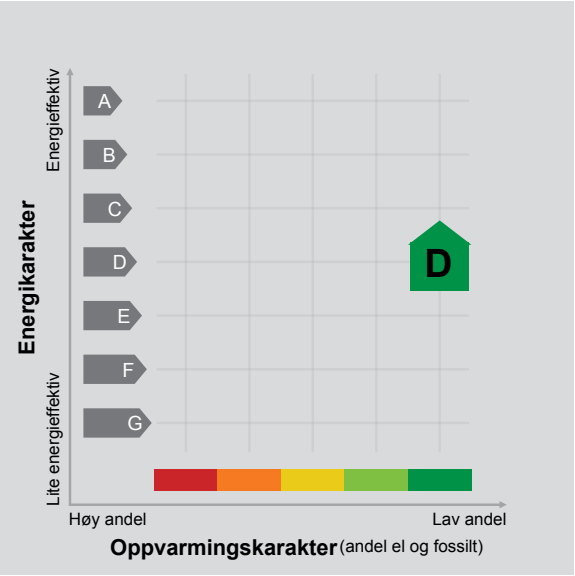
Den enkelte sameier kan ikke kreve oppløsning av sameiet.

Vedlegg:

1. tinglyst erklæring om bruk (Oslo kommune)
2. tinglyst erklæring om bruk (privat)

ENERGIATTEST

Adresse	Bidenkaps gate 1B
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81756848
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-91783
Dato	13.03.2025



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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Peter Hørte Lunde
BIDENKAPS GATE 1B

Dato: 13.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507579
8372492

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 57

Vi viser til bestilling av 20250313 for BIDENKAPS GATE 1B.

GNR. 208 BNR. 57

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.08.1899.

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

522 m²

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

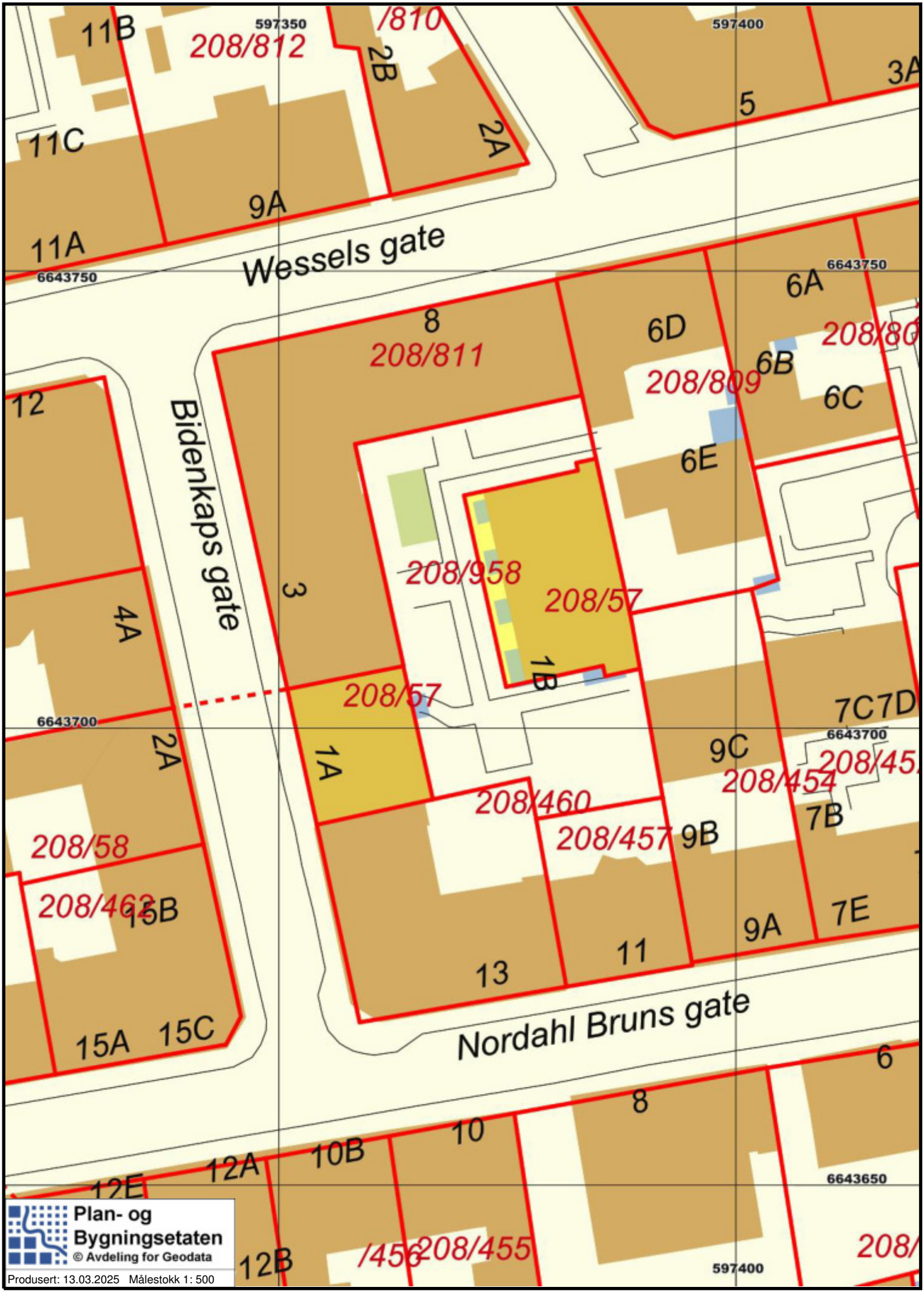
Målestokk= 1: 500.

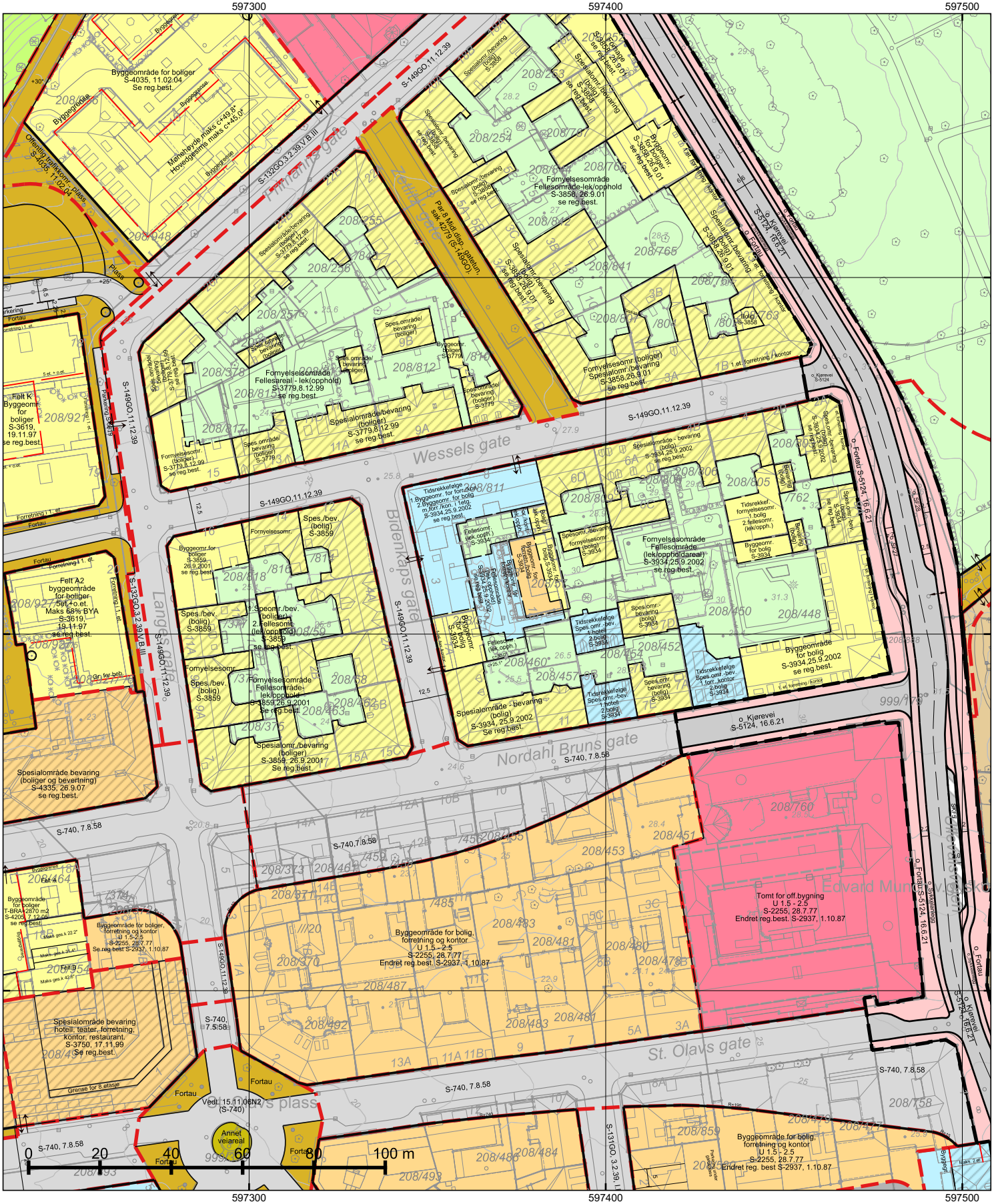
Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Wessels gate
Bidenkaps gate
Nordahl Bruns gate
597350
597400
6643750
6643700
6643650
208/812
/810
208/811
208/809
208/958
208/57
208/460
208/457
208/454
208/58
208/463
208/456
208/455
11B
11C
11A
9A
2B
2A
5
3A
8
6D
6A
6B
6C
6E
12
4A
3
1B
1A
7C7D
9C
7B
9B
7E
9A
11
13
15B
15A
15C
6
8
10
12A
10B
12E
12B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.03.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
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: 139695/ 86507579
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Adresse: BIDENKAPS+GATE+1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/57

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 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

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense

- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

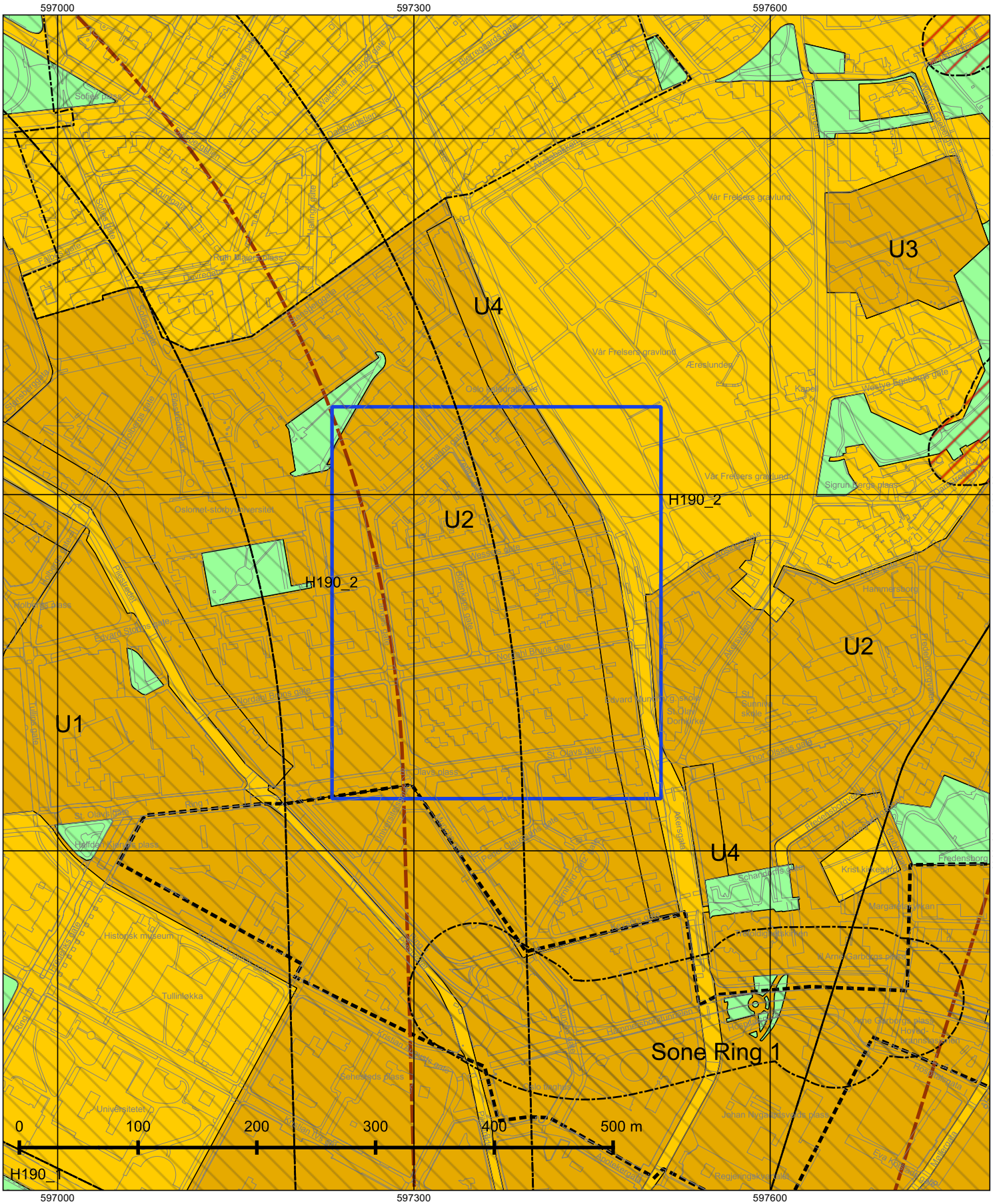
Naturmangfold

– 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: 139695/ 86507579
Adresse: BIDENKAPS+GATE+1B
Gnr/Bnr: 208/57

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Kommentar:

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: 13.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139695/86507579
Deres ref.: 15861/

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



LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bidenkaps gate 1B
Gnr. 208 Bnr. 57 Snr. 31 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0072

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 45 69 30 38

E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater