NORDVIK

Wilses gate 4B

2 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Wilses gate 4B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.09.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 3R med tidsriktig uttrykk -Rosett, profilerte lister, spilevegg og fiskebensmønster -Vendt mot Kristparken

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 970 724,-**
Fellesgjeld	**69 634,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 905,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Andel**

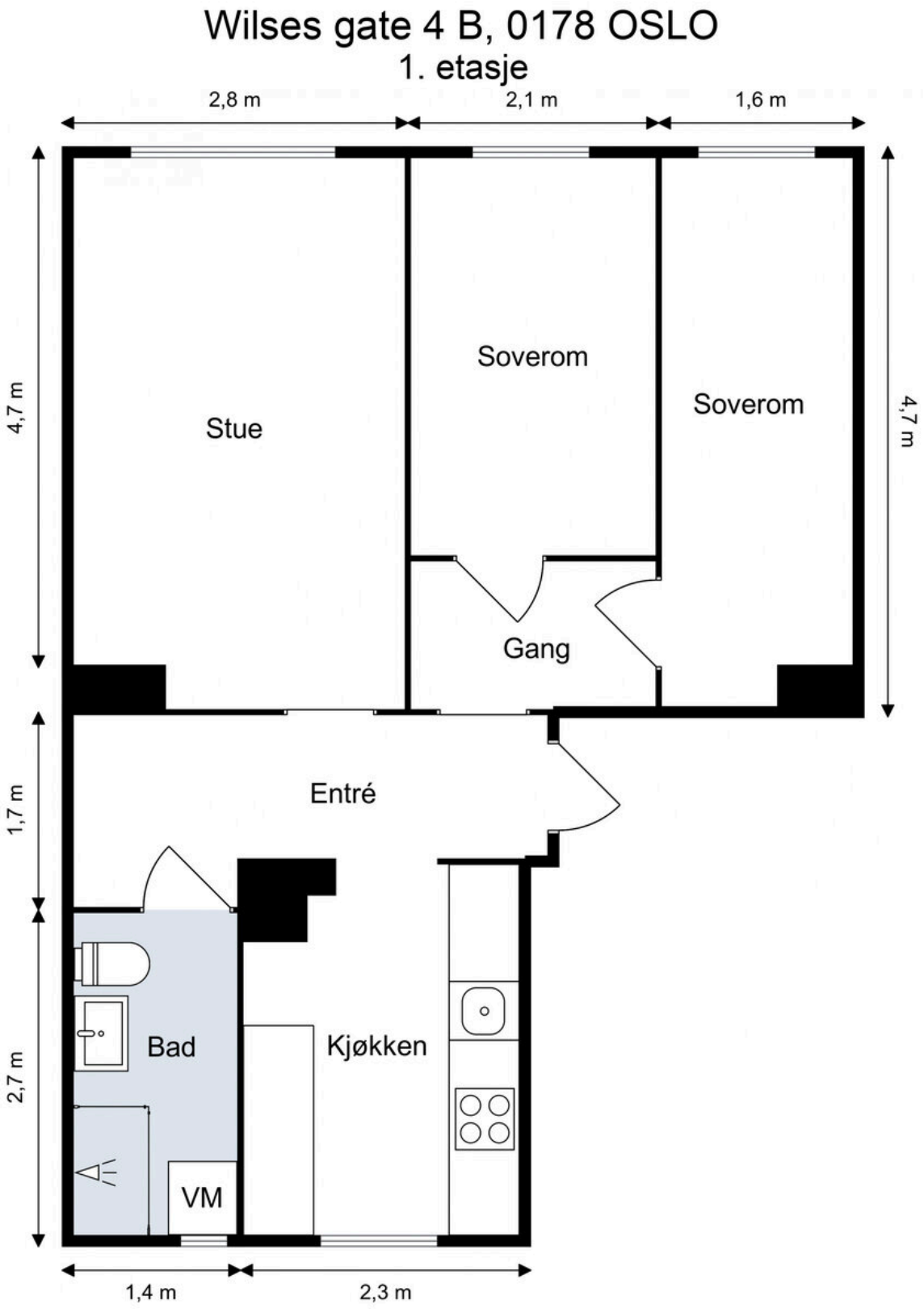
Kort fortalt

Pen 3-roms med svært godt utnyttet planløsning, moderne overflater og sentral beliggenhet.

Her bor du sentralt og attraktivt til i Wilses gate 4B, med kort gangavstand til sentrumskjernen, Grünerløkka og St. Hanshaugen. I nærområdet finner du flere hyggelige parker og idylliske Akerselva. Området byr på et rikt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud samt god tilknytning til kollektivtransport.

- Profilerte lister og rosetter
- Stilig spilevegg
- Tidsriktige overflater pusset opp i 2021 med fiskebein og behagelige farger
- Gjennomgående og svært god planløsning
- Tre boder
- Varmtvann og internett inkludert i FK
- Koselig bakgård med sittegrupper og beplantning
- Skjermet beliggenhet vendt mot Kristparken
- Flott, klassisk bygård
- Ingen dok.avgift

Planløsning



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






Electrolux
INTUITION















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0367/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Wilses gate 4B, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 822, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 37 i BORETTSLAGET WILSESG 4, org.nr. 855943662

Selger
Marko Cubra

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
69 634,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 969 634,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 970 724,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 980 224,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Ikke målbare arealer:

En kjellerbod har lavhimlingshøyde som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 4,4 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod med "gulvflate" på 4 kvm, en trappebod på ca. 1 kvm. og en loftsbod.

Standard
Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av sko og yttertøy, i tillegg er det innebygd garderobeskap med god lagringsplass. Gangen har pene overflater med marmorinspirerte fliser, deler av gangen er tapetsert og lune fargevalg. Gangen sørger for god flyt i boligen med tilknytning til alle rom. Dørcalling som kan besvares og åpnes via mobiltelefon.

Separat kjøkken:
Pent, separat kjøkken med masse skapplass og

spiseplass. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med glatte fronter, benkeplate i laminat og nyere fliser på vegg over benkeskap og overskap. Hvitevarene består av integrert platetopp og stekeovn samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over stekesonen. Det er hyggelig spiseplass i barløsning ved kjøkkenvinduet med plass til to barstoler.

Stue:
Lun, sjarmerende og svært innbydende stue med en stilren og moderne spilevegg. Stuen har en god størrelse og byr på flere innredningsmuligheter, i dag er stuen innredet med sofagruppe med tilhørende stuemøblement samt et spisebord. Overflatene består av tidsriktig laminat lagt i fiskebensmønster og veggene er holdt i en lun fargetone. Det er rosett i himling. Rommet har store vindusflater som sikrer godt innslipp av naturlig lys, og de dype vinduspostene passer fint til pynt og dekor.

To soverom:
Leiligheten har to lune soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobe. Rommet har flott rosett og stort vindu. Soverom 2 passer også godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet er i dag innredet med dobbeltseng, skrivebord og skap. Soverommene er tilnærmet like store og har adkomst fra gangen.

Bad:
Bad med flislagte overflater, elektrisk styrt vifte og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredningen og dusjkabinett. Badet har fått tilstandsgrad 3 i vedlagt tilstandsrapport. Se mer informasjon under punktet "byggemåte" eller i vedlagt rapport.

Overflater:
Gulv: Laminat lagt i fiskebensmønster samt fliser. Gulvoverflatene er fra 2021 i kjøkken/stue. Gulvet på hovedsoverommet er fra 2022.
Vegger: Malte plater og spilevegg. Flislagte vegger på badet.
Himling: Himlinger med malte plater. Takhøyden i stuen ble målt til 2,34 meter. Rosett i kjøkken, stue og ett soverom.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karapinar - Entreprenør Merk at dette er kun for utvendig fasade av selve bygget og ikke min leilighet - Murpuss av fasade - Reparasjon av løse eller skadde teglsteiner på taket og fasade

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Bygget har setningsskader som har forårsaket synlige skjevheter. Dette er mest fremtredende på fasaden mot parken, hvor muren har oppsprekking og bygget har en helling. Det har også påvirket vinduene i B-bygget, og flere av disse lar seg ikke åpne. I min leiligheten så er setningsskadene mest fremtredende blant enhetene i B-bygget da dette er den eneste leiligheten i 1. etasje. Leilighteten har en helling og majoriteten av vinduene lar seg ikke åpne eller er vanskelige å åpne.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, ref. punkt 14.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: I løpet av mine 4 år her har WG4 hatt 2 rotter i kjelleren på tvers av alle 19 boenheter. 1 av de 2 rottene ble fanget i min kjeller-bod for 2-3 år siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke spesifikt om boligen, men det ble bestilt en OPAK-rapport av hele bygget i 2025.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Kristparken er rett utenfor bygget. På dagtid er

det gjerne barn som leker i parken, mens på kvelden så dukker det i blant opp narkomane. Jeg har aldri hatt trøbbel med de i løpet av mine 4 år, da de gjerne holder for seg selv, men det er verdt å vite at det er aktivitet i parken.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke rundt selve eiendommen, men det er 2 pågående saker med to enheter i A-bygget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vi hadde generalforsamling i juni. Det er ikke planlagt å øke gjeld e.l. i nærmeste tid.

Samsvarserklæring:
Det fremgår tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Bygård bygget i 1887.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein.

Leiligheten:
- Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass, datert: 1987.
- Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Overflater, generelt:
Det er registrert løse fliser i entreen samt sprekk i en flis.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er registrert svelling av benkeplaten ved kanten.

- Avtrekk kjøkken:
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Innvendige vannledninger:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

- Innvendige avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 -75 år avhengig av påvirkende faktorer.

- Ventilasjon:
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret.
Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom.
Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er målt 70 mm i stuen, 25 mm i entreen og 20 mm ved kjøkken.

- Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 905,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 5 633,-
Bredbånd: 272,-

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil få krav om dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 456 660,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 826 640,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Styret har arbeidet systematisk med å forbedre den situasjonen borettslaget hadde havnet i, der manglende økonomisk handlevene satt en stopp for en del vedlikeholdsarbeid. Følgende tiltak ble gjennomført og så langt det allerede var planlagt, redegjort for ved forrige årsmøte:
· full gjennomgang av sameiets og borettslagets økonomi
· etablert et budsjett som bygger opp nødvendig egenkapital
· innhentet og fulgt opp tilstandsrapport fra OPAK
· prioritert tiltak etter risiko og økonomisk bæreevne
· redusert kostnader ved å si opp eller endre flere leverandøravtaler

· styrket styret med kompetanse innen økonomi og regnskap

Det er sykkelkjeller, men det er ikke tillatt med sykkelparkering i bakgården grunnet behov for åpne rømningsveier.

Styret følger opp anbefalingene i OPAKs tilstandsrapport fra våren 2025. Arbeidet er prioritert etter risiko og økonomisk evne:
· Fasaden mot Kristparken ble utbedret sommeren 2025 for å fjerne risiko for nedfall og skade på forbipasserende
· Taket og takterrassen på A-byggeter neste større tiltak. Dette krever trolig låneopptak og forutsetter tilstrekkelig egenkapital

På grunn av dette har styret besluttet at kun mindre vedlikeholdsarbeider gjennomføres i 2025/2026. Tilbudsinnhenting planlegges etter generalforsamlingen. Kjøper må forvente økt fellesgjeld og felleskostnader som en følge av borettslagets vedlikeholdskostnader.

Styreleder har brukt betydelig tid på:
· Inndrivelse av ubetalte felleskostnader gjennom rettstvist i tre instanser.
· Håndtering av uenigheter og urettmessige krav fra enkelte andelseiere.
· Oppfølging av tre vannskader forårsaket av dryppende eller utette rør. Alle skadene ble i hovedsak dekket av sameiets forsikring, men koordineringen mellom andelseiere, leietakere og håndverkere har vært omfattende.

Fra styreleder:
Vi har de siste to årene økt felleskostnadene betydelig og igjen per 1.1.2026. Vi håper at vi nå har kommet til et nivå som gir oss tilstrekkelig med midler for å dekke stadig økte utgifter og et større vedlikeholdsbehov. Det er en gammel bygård og det er mye som må fikses fremover. Fasaden mot Kristparken ble pusset opp om sommeren 2025. Det er synlige setningsskader i fasaden grunnet myk undergrunn bygget står på. Taket på bygg A bør skiftes ut innen få år. Dørene og vinduene til leilighetene er fra 80-tallet og trekkfulle, men holder potensielt noen år til. Callinganlegget er gammelt og skal byttes ut mot årsskiftet. Prosjektene må følges opp over tid i de neste årene. Skadedyrfagfolk har opplyst at det er ytterst få rotter i bakgården til å være et område med relativt høy belastning. Ingen andre skadedyr ble oppdaget.

Bygg A har en felles takterrasse som er sperret for bruk grunnet farlige skader. Det er ikke en prioritet å oppgradere takterrassen før taket kan skiftes ut i sin helhet.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 69 634,-pr. 01.09.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11499478
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 173 183,00
Innfrielsesdato: 12.02.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207601624
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo 1 477 773,00
Innfrielsesdato: 30.10.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11499478
Restsaldo: 2 350,33
Kapitalkostnader:
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207601624
Restsaldo: 67 283,93
Kapitalkostnader: 733,50
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 468,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 115 603,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 317 200 ,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Kun fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Kjæledyr som hunder og katter som ikke er til sjenanse til andre i borettslaget er tillat basert på styrets godkjenning.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 84403065

Tomt

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Wilses gate bor man flott til med gangavstand til det aller meste byen har å tilby. Her bor man godt midt i bykjernen. Kun få meter unna ligger Oslo City og Karl Johan, hvor du finner et godt utvalg av dagligvare, klesbutikker, dagligvare m.m. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi, Rema 1000 og søndagsåpen Bunnpris. I Wilses gate har du hele sentrum rett utenfor døren. En luksus svært mange drømmer om!

Fredensborg er et attraktivt og særpreget byområde med historiske bygårder, eldre trehusbebyggelse, små gater og hyggelige miljøgater. Idylliske Damstredet ligger like i nærheten og gir en sjarmerende kontrast til det urbane bylivet. Møllergata, Youngstorget og St. Hanshaugen ligger også innen kort gangavstand.

Akerselva og Akerselva miljøpark ligger et steinkast unna og byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Langs elven kan du følge turveiene mot blant annet Sagene, Torshov og Nydalen, eller sørover mot sentrum. I nærområdet finnes også flere attraktive grøntområder, blant annet Kristparken, Kubaparken, St. Hanshaugen og Botanisk hage. Kristparken er en hyggelig grønn lunge i området og et fint sted for både rekreasjon og avslapning. I nærområdet finnes også den nylig oppgraderte Kristparken, som ble ferdigstilt og åpnet på nytt i juni 2024 etter en omfattende oppgradering. Parken er blitt en attraktiv og levende nærmiljøpark med tilbud for både aktivitet og rekreasjon. Her finnes blant annet en moderne multibane for fotball, basketball og annen aktivitet, bordtennisbord, sjakkbord, trampoliner og brede sklier i terrenget, i tillegg til hyggelige sitteplasser og et amfi med utsikt over parken. Det er også lagt vekt på grønne kvaliteter, med blomstereng, dyrkningsområder, nye og bevarte trær samt tiltak for biologisk mangfold og håndtering av overvann. Oppgradert belysning og nye gangforbindelser gjør parken attraktiv å bruke gjennom hele året.

Vulkan og Mathallen ligger like ved, mens Grünerløkka byr på et bredt utvalg av kaféer, restauranter, barer og nisjebutikker, samt populære møteplasser som Olaf Ryes plass og Birkelunden. Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Samtidig er det kort vei til sentrum og et bredt utvalg av kultur- og servicetilbud.

Området har svært gode kollektivforbindelser med flere buss- og trikkeholdeplasser i nærheten, i tillegg til gode gang- og sykkelforbindelser. Det er kort vei til dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud. Flere utdanningsinstitusjoner, blant annet OsloMet, KHiO, AHO, Elvebakken videregående skole og Universitetet i Oslo, ligger også innen kort avstand. Beliggenheten er derfor særlig attraktiv for studenter og unge yrkesaktive.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Badet fremgår ikke av de byggemeldte tegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at etableringen av badet er omsøkt eller godkjent av kommunen. Lovligheten av
dagens løsning er derfor ikke verifisert. Badet er etablert i det som opprinnelig var et pikeværelse. Den opprinnelige stuen er i dag delt av for å etablere to soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Wilses gate 4 B - bruksendring av kontorer i kjeller og 1 etasje til bolig. Saksnummer 202609601
Møllergata 42 - loftsutbygging - Bolig - rømningstrapp. Saksnummer 202520048
Osterhaus' gate 27 - bruksendring og ombygging fra kontorer til boliger. Saksnummer 202603806
Bernt Ankers gate 12 - tilbygg til bakgårdsbygning og ny heissjakt. Saksnummer 202508142
Hammersborg torg 3 - ombygging og bruksendring fra kontor til hotell. Saksnummer 202610178
Deichmans gate 19 - bruksendring av loft til bolig, oppdeling av leiligheter og tilbygg. Saksnummer 202516013

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

855943662/37:
15.09.2026 - Dokumentnr: 1059817 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 626,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 826,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. september 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Wilses gate 4A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 365 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	1 min 0.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skol...	6 min

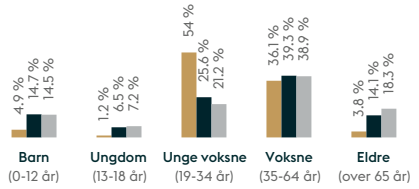
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	4 min 0.4 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-6 å... 118 barn	4 min 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Møllergata skole	1 min
Kristparken ballbane	2 min
Skippern Squash	4 min
Torggata Bad Tr.senter	4 min

«Sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Wilses gate 4B , 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 822, snr. 1

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 20.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1809 **Referansenummer:** OG3935

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1897. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Andelsleilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1887. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og spilevegg. Gulv med laminat lagt i fiskebensmønster og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,34 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

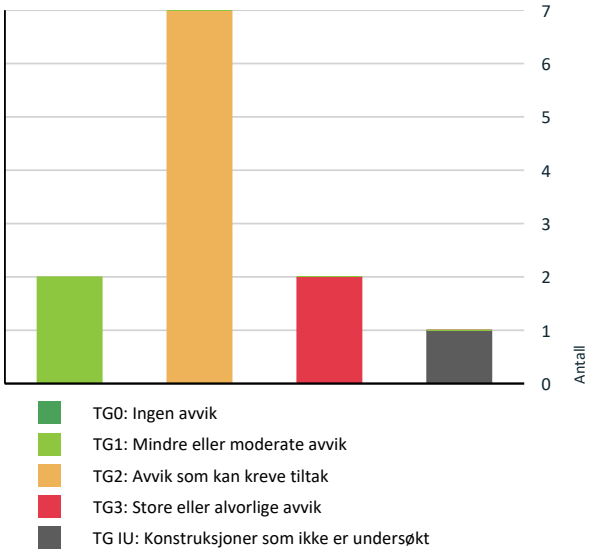
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Badet fremgår ikke av de byggemeldte tegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at etableringen av badet er omsøkt eller godkjent av kommunen. Lovligheten av dagens løsning er derfor ikke verifisert.

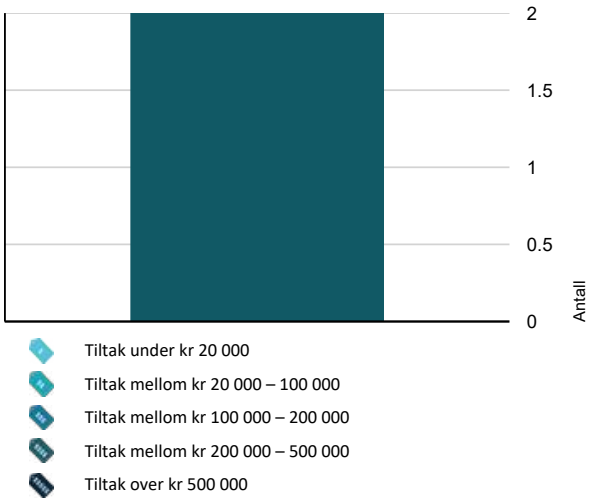
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Overlfater, generelt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1897

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass, datert: 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1887. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overlfater, generelt

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og spilevegg. Gulv med laminat lagt i fiskebensmønster og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,34 m.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løse fliser i entreen samt sprekk i en flis.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser og sprekk i flis bør utbedres for å unngå ytterligere skade, fare for personskade og redusert levetid på gulvet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan fliser løsne helt eller sprekke ytterligere, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er målt 70 mm i stuen, 25 mm i entreen og 20 mm ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

• Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av elektrisk varme.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet fremstår med eldre utførelse og mangler dokumentasjon på tettesjikt og oppbygging. Basert på alder og utførelse vurderes det å være økt risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt og oppbygging av våtrommet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for at fuktsikringen er utilstrekkelig, noe som kan føre til skjulte skader og behov for omfattende utbedringer ved fremtidig rehabilitering.

Det anbefales å oppgradere våtrommet i henhold til dagens krav ved neste rehabilitering for å redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling av benkeplaten ved kanten.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplaten bør utbedres eller byttes for å hindre videre svelling og skade.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på benkeplaten og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 -75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installasjonstidspunkt er ukjent.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

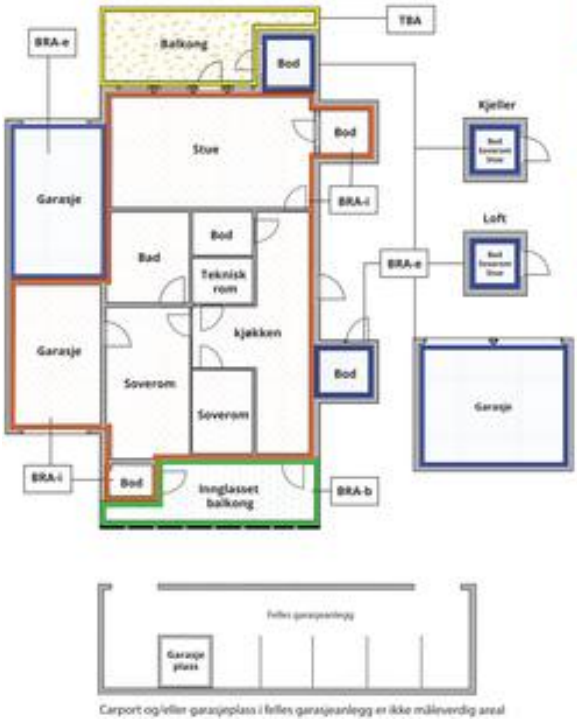
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	54	1		55			55
Kjeller						4	4
SUM	**54**	**1**				**4**	**59**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soveorm, kjøkken, og stue	Trappebod mellom 1 og 2. etasje	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En trappebod på ca. 1 m²-
- En kjellerbod har lavhimlingshøyde som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 4,4 m².
- Eier disponerer også en loftsbod. Denne er ikke målt opp på befaringsdagen og heller ikke lokalisert.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Badet fremgår ikke av de byggemeldte tegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at etableringen av badet er omsøkt eller godkjent av kommunen. Lovligheten av dagens løsning er derfor ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Marko Cubra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	822		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wilses gate 4B, 0178 OSLO

Hjemmelshaver
Borettslaget Wilsesgt 4. Org.nr. 855943662

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
855943662			Marko Cubra

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marko Cubra	9578-5999-4-4396016	2026-07-18 15:01:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0367/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilses gate 4B, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Marko Cubra

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1552736
Forsikret i: Borettslaget Wilsesgate 4

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karapinar - Entreprenør Merk at dette er kun for utvendig fasade av selve bygget og ikke min leilighet - Murpuss av fasade - Reparasjon av løse eller skadde teglsteiner på taket og fasade

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I 2025 var det utført rens av ventilasjonsanlegget i bygget av Powerclean

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bygget har setningsskader som har forårsaket synlige skjevheter. Dette er mest fremtredende på fasaden mot parken, hvor muren har oppsprekking og bygget har en helling. Det har også påvirket vinduene i B-bygget, og flere av disse lar seg ikke åpne. I min leiligheten så er setningsskadene mest fremtredende blant enhetene i B-bygget da dette er den eneste leiligheten i 1. etasje. Leilighteten har en helling og majoriteten av vinduene lar seg ikke åpne eller er vanskelige å åpne.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, ref. punkt 14.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I løpet av mine 4 år her har WG4 hatt 2 rotter i kjelleren på tvers av alle 19 boenheter. 1 av de 2 rottene ble fanget i min kjeller-bod for 2-3 år siden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke spesifikt om boligen, men det ble bestilt en OPAK-rapport av hele bygget i 2025.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kristparken er rett utenfor bygget. På dagtid er det gjerne barn som leker i parken, mens på kvelden så dukker det i blant opp narkomane. Jeg har aldri hatt trøbbel med de i løpet av mine 4 år, da de gjerne holder for seg selv, men det er verdt å vite at det er aktivitet i parken.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke rundt selve eiendommen, men det er 2 pågående saker med to enheter i A-bygget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi hadde generalforsamling i juni. Det er ikke planlagt å øke gjeld e.l. i nærmeste tid.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0367/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marko Cubra	**2026-07-18**

Identifikasjon

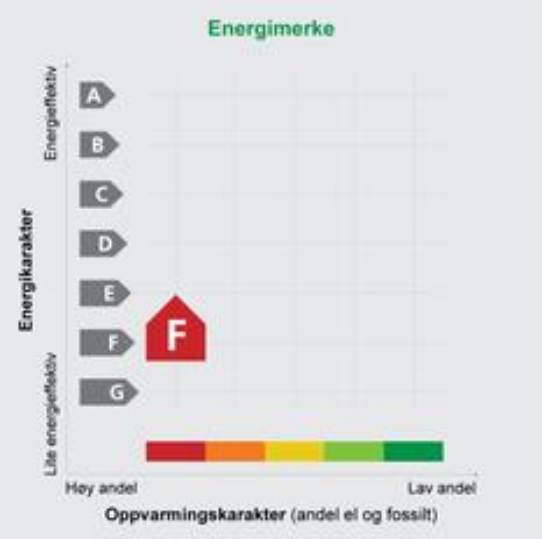
Marko Cubra

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Wilses gate 4B
Postnr	0178
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	37 /
Gnr.	208
Bnr.	822
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1371973
Dato	18.03.2022



Innmeldt av	Maren Tostrup

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0367/26 . Vår ref.: 3792-1-37 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Wilsesgt 4
Organisasjonsnr:	855943662
Andelseier:	Cubra, Marko
Medeier:	Cubra, Nikola
Leilighetsnummer:	37
Adresse:	Wilses Gate 4, 0178 OSLO
Andelsnummer:	37
Gnr.	208
Bnr.	822
Borettsinnskudd:	Kr. 216 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84403065.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Se vedtekter Eiendomskatt: <<De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil få krav om dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11499478
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	173 183,00
Innfrielsesdato:	12.02.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207601624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	1 477 773,00
Innfrielsesdato:	30.10.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 905,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 633,00	
Bredbånd	272,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	779,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 501,-
Annen formue:	10 468,-
Gjeld:	73 267,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11499478
Restsaldo:	2 350,33
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207601624
Restsaldo:	67 283,93
Kapitalkostnader:	733,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 634,26,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bettina Otto, e-post:wilsesgate4@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3792
BORETTSLAGET WILSESGT 4

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WILSESGT 4

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

Dato for årsmøtet:
17. juni 2026 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styret
8. Ansvarsfrihet for styret
9. Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler
10. Innkomne saker
11. Informasjonssak - Korrigert budsjett for 2026

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bettina Otto er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og skriftlige fullmakter som styret har mottatt. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Alle andelseiere har stemmerett, hver andelsleilighet har én stemme. Det betyr at i leiligheter som eies av to eller flere personer, må disse bli enige om hvordan de ønsker å bruke sin stemme. Alle andelseiere er invitert til å delta og uttale seg på generalforsamlingen, selv om kun én av dem skal stemme.

Dersom andelseiere er hindret i å møte, kan de gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier til å avgi stemme. Fullmakten må enten tas med på papir til møtet eller sendes per e-post til styret i forkant av generalforsamlingen av den som gir fullmakten. Andelseieren som har fått fullmakt har da en ekstra stemme.

Det er ikke mulig å ha fullmakt fra mer enn én annen andelseier.

Forslag til vedtak

Det er registrert XX fremmøtte med stemmerett og XX gyldige fullmakter og følgelig XX antall stemmer totalt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Eli Kask som protokollvitne sammen med møtelederen som fører protokollen.

Forslag til vedtak

Eli Kask er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 3792 Borettslaget Wilsesgate 4 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 3792 Borettslaget Wilsesgt 4 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til er foreslått uendret fra forrige periode (0,1G / 0,05G med gjeldene sats fra 1.5.2026, som er kr. 136.549 rundet opp kr. 137.000 kroner). Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 13.700 for styreleder og kr. 6.850 per styremedlem.

Varamedlemmet har deltatt aktivt i nesten samtlige møter og bidratt med verdifull bakgrunnskunnskap fra tidligere års styrearbeid og skal derfor honoreres med kr. 6.850 (i likhet med et ordinært styremedlem).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 34 250 kr

Sak 7

Valg av styret

Innstilling

Styret opplevde samarbeidet i perioden som var som konstruktivt, effektivt og preget av stor innsatsvilje. Bortsett fra Marko stiller alle styremedlemmer seg positive til å fortsette sine verv i ytterligere ett år. Dessverre har Marko valgt å trekke seg fra styrearbeidet. Styreleder ønsker med dette takke Marko for innsatsen og ønsker lykke til med potensiell salg av leiligheten.

Heldigvis har Hans Ekkehard, som har bodd i borettslaget siden september 2025, meldt sin kandidatur som varamedlem. Styret innstiller derfor at Eli bli nytt ordinært styremedlem og Hans Ekkehard ny varamedlem. Eli har vært svært aktiv i styret de siste to årene, men har lang erfaring som vara i styret. Hans Ekkehard har ved ulike anledninger vist interesse for styrets arbeid og fulgt opp ulike hendelser og spørsmål som ødelagte portlås og beregningsgrunnlaget for eiendomsskatten. Vi tenker derfor at Hans Ekkerhard til tross for kort botid er et verdifull tilskudd til styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bettina Otto

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Kask
- Johan Aurvoll Langeland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Ekkehard Plesser

Sak 8

Ansvarsfrihet for styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en god vane å be om ansvarsfrihet for styret. Styret har tidligere blitt møtt med kritiske spørsmål om vedlikeholdet av bygningen. Grunnet langvarig vedlikeholdsetterslep og dårlig økonomi var det i begrensede muligheter til å utføre mer vedlikehold enn strengt nødvendig uten å påføre andelseierne en alt for stor økonomisk belastning. Styret jobber nå etter en mer langsiktig plan og tydeligere prioriteringer, selv om det går sakte og ikke alt som bør gjøres, kan prioriteres.

Det er veldig viktig for at styremedlemmene faktisk ønsker å ta ansvar og engasjere seg for felleskapet at alle andelseiere stiller kritiske spørsmål i forbindelse med generalforsamlingen og gjennomgangen av årsregnskapet og årsberetningen istedenfor å uttrykke mistillit til dette i perioden etterpå.

Styrets innstilling

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2025-2026.

Forslag til vedtak

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2025-2026.

Sak 9

Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ved den ordinære generalfrosamlingen 2025 ble det truffet følgende vedtak: Styret skal utarbeide oppdaterte husordensregler med krav om ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene som kan påvirke andre andelseiere og legge disse frem ved neste ordinære generalforsamling i 2026.

Styret har utarbeidet et forslag som styret mener er bedre egnet som tydeliggjøring av andelseiernes ansvar i vedtektene. Skulle forslaget om vedtektsendringer ikke få det nødvendige to-tredjedels flertallet, fremmer styret subsidiært forslaget om å ta inn bestemmelsene i husordensreglene.

Styrets innstilling

1. Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i vedtektene for borettslaget, se vedlegget med markert ny tekst.

2. Subsidiæret: Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i husordensreglene for borettslaget, se vedlegget med markert ny tekst.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler
- Mot Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i vedtektene for borettslaget.

2. Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i husordensreglene for borettslaget

Vedlegg

3. Vedtekter Borettslaget 20260617 utkast.pdf

4. 3792 Borettslaget Wilses gate 4 husorden 17.06.2026 utkast.pdf

---

Sak 10

Innkomne saker

Forslag fremmet av:
Susanne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

SAK 1 OBJEKTIV LANGSIKTIG LEDELSE MED RIKTIG KOMPETANSE

Jag fick i januari efterbetale nesten 2000 kr pga feil i beregning av lånekostnad og da må det vært feil i over et år. Dette på toppen av så mange feil de siste årene. I 2023 fikk jeg beskjed om at styret hadde signert kontrakt med forretningsfører som skulle lage vedlikeholdsplan – 3 år senere eksisterer den fortsatt ikke. Fagfolk anbefalte (ved lekkasje i taket 2022) å bytte hele taket senest 2025 men det er fortsatt ikke gjort. I februar 2025 fikk vi en liste fra styret over noen av de kjente vedlikeholdsbehov som styret da planlagt gjøre noe med under året, men nesten ingenting ble gjort uansett. Grunn jeg har hørt er kostnad og ikke nok tid for styret - selv om det ble nektet hjelp fra oss andre og vil bli dyrere å vente gitt både risiko for mer skader og inflasjonen. Tilstandsrapport fra fagfolk er som jeg vist for styret ofte gratis så kostnad bør ikke stoppe vedlikeholdsplan, men vi har fortsatt bare gjort for en liten del. Som nevnt tidligere må vi også kunne svare på spørsmål om eget vedlikehold f eks om vannrør og ventilasjon, men teknisk kompetanse mangler i styret. Å ikke få tak i dette kan bli fryktelig dyrt og for meg har det allerede kostet flere hundre tusen kroner – hva om det var din egen økonomi?

OBOS er kjent for å være svært dyre og ofte gjøre feil, så en av de anerkjente mye billigere oppkomlingene burde vært på plass nå gitt vår dårlige økonomi.

Vi trenger ledelse med et objektivt langsiktig syn på økonomien. Tidligere pris fra Bettina for ekstern styreleder var mer enn dobbelt i forhold til tilbud jeg fikk – sannsynligvis for å drepe diskusjonen. Hvorfor?

FORSLAG VEDTAK 1; Styret bes redegjøre for hvordan de tenkt klare å gjennomføre det lovpålagte forsvarlige vedlikeholdet uten fullstendig tilstandsrapport, og hvorfor vedlikeholdsplan fortsatt mangler. Redegjør også hvorfor hellre jobbet ikke ble gjort enn å ta hjelp fra andre og hvorfor beboer fortsatt ikke engang fått svar flere år etter stilte spørsmål om skader fra manglende vedlikehold. Redgjørelse som vedlegg til protokollen fra generalforsamlingen.

FORSLAG VEDTAK 2; Ekstra møte (med hele sameiet som det gjordes tidligere når det var saker som alle må ta beslutning om) med bedre organisering av borettslaget/sameie og vedlikehold på agendaen. Møte før planlegging av budget i år.

SAK 2 NULLTOLERANS MOBBNING

Hyggelig at vi nå kan ha generalforsamling som bakgårdsmøte igjen. Da jeg ba om det tidligere fordi jeg er så syk at jeg ikke skal gå, nektet Bettina med kommentaren om at det ikke er lov – at jeg ikke kunne komme da ble ikke lagt noen vekt ved. Åpenbar mobbing på samme måte som da styret løy om at jeg hadde hatt mulighet å få svar på mine spørsmål – og hvordan kan det anses som legitimt å diskriminere noen fra å bli varamedlem på grunn av en fysisk funksjonsnedsettelse? Jeg ville ikke erstattet noen - bare være en ekstra resurs som kunne bidra til at det fungerer bedre uten ekstra kostnad. Jeg synes generelt også det mangler engasjement fra styret å oppnå god generalforsamling - ofte presenteres saker med endringer uten noen som helst diskusjon med den som har sendt inn sakene (noe som blir ekstra ille når den ikke får delta på møtet).

FORSLAG VEDTAK; Skriv inn i vedtektene at det er nulltoleranse for mobbing og at det ved påvist mobbing ikke er mulighet for styreoppdrag.

SAK 3 RELASJON MED ARKITEKTENE I GÅRDEN

Selv om styret ikke nektet å gi meg normal forhåndsgodkjenning for ventilasjonsprosjektet, svarte arkitektene på gården at de ikke ønsker å hjelpe noen i Wilses gate 4 lenger på grunn av konflikten rundt den revne pipen uten byggetillatelse (ved utbygging av loftsleiligheten). Hvordan håndteres da redusert verdi for arkitektenes lokal og at vi kan bli pålagt å bygge pipen igjen? Vi trenger både arkitektene og at det ikke kommer flere overraskelser i økonomien.

FORSLAG VEDTAK; Tydelig informasjon om at vi får tilbake god relasjon til arkitektene som har hjulpet oss i alle år og ikke risikerer kostnader for den revne pipen. Vedlagt protokoll for denne generalforsamlingen.

SAK 4 “FAIR” FORDELINGSNØKKEL

Fordelingsnøkkelen har vært gjennom merkelige endringer som ikke er ordentlig rapportert på noen måte, og dette samtidig som det er mye som har blitt utdatert i nøkkelen, som at store leiligheter har lavere kostnader fordi flere har bodd i små leiligheter før, det eksisterte ikke balkonger eller privat takterrasse, leilighet med to bad osv. Arealene er åpenbart feil, men med mer informasjon om hva som finnes bak veggen kan kanskje leiligheter både utnyttes bedre og selges dyrere. Beslutningen om bredbånd inkludert i felleskostnad ble tatt med krav om ingen økning i felleskostnaden - så det ble betalt etter fordelingsnøkkelen - som trolig er årsaken bak at styret senere stal pengene fra meg da bredbåndet mitt ikke fungerte på lenge og jeg ble lovet refusjon. Regler om hvordan dette håndteres i fremtiden ville derfor også vært ønskelig for at slike tyverier ikke skal gjentas.

FORSLAG VEDTAK; Oppnevn noen til å gjøre forslag til fordelingsnøkkel som er mer forenlig med lovkravet om at den skal være basert på verdi (og spre informasjonen om hva som finnes bak veggene). Inkludere forslag på regel rundt når tjeneste ikke leveres fra laget under lang tid. Send rapport senest september til alle i borettslaget.

Styrets innstilling
Sak 1: Styret har arbeidet systematisk med å forbedre den situasjonen borettslaget hadde havnet i, der manglende økonomisk handlevene satt en stopp for en del vedlikeholdsarbeid. Følgende tiltak ble gjennomført og så langt det allerede var planlagt, redegjort for ved forrige årsmøte:

- full gjennomgang av sameiets og borettslagets økonomi
- etablert et budsjett som bygger opp nødvendig egenkapital
- innhentet og fulgt opp tilstandsrapport fra OPAK
- prioritert tiltak etter risiko og økonomisk bæreevne
- redusert kostnader ved å si opp eller endre flere leverandøravtaler
- styrket styret med kompetanse innen økonomi og regnskap

Styret mener at det er redegjort for økonomien, budsjettet og vedlikeholdsplaner i forbindelse med styrets beretning under den ordinære generalforsamlingen. Skulle det oppstå nye spørsmål om styrets arbeid med borettslagets økonomi eller vedlikehold kan minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig kreve at det avholdes ekstraordinær generalforsamling.

Styret innstiller følgende vedtak: Saken anses som behandlet, følgelig avvises forslaget fra andelseieren om å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 2: Styret tar alle påstander om uønsket adferd på alvor. Borettslaget er allerede underlagt lovverk som forbyr diskriminering, trakassering og utilbørlig opptreden. Å innføre en særskilt bestemmelse i vedtektene om nulltoleranse for mobbing vil ikke gi borettslaget sterkere virkemidler enn det som allerede følger av lov og vedtekter. Anerkjennelsen av nulltoleransen for mobbing ble protokollført ved forrige ordinære generalforsamling, og gjentas herved.

Styret innstiller følgende vedtak: Saken anses som behandlet gjennom protokollføring av nulltolleranse for mobbing. Forslaget fra andelseieren om å innta en bestemmelse om dette i vedtektene avvises, da dette kan komme i konflikt med ufravikelig lovverk som allerede forbyr diskriminering og trakassering.

Sak 3: Styret mener at forholdet til og samarbeidet med arkitektene (seksjonseier i sameiet), fungerer bra innenfor de rammene som er nødvendige for sameiets drift. Per i dag foreligger det ingen pålegg eller krav som berører borettslaget som den andre seksjonseieren i sameiet. Generalforsamlingen i borettslaget kan ikke vedta "gode relasjoner» mellom partene i sameiet, da dette beror på samtlige parter og ligger utenfor styrets kontroll.

Styret innstiller følgende vedtak: Forslaget fra andelseieren om å vedta gode relasjoner mellom seksjoneierne i sameiet avvises.

Sak 4: Fordelingsnøkkelen er fastsatt i borettslagets vedtekter og kan kun endres med kvalifisert flertall. Rettmessigheten av fordelingsnøkkelen i sin siste oppdatering har vært gjenstand av rettssaken som borettslaget har vært part i, der det gjennom to saksinstanser ikke ble funnet holdepunkter for at fordelingsnøkkelen er urimelig, eller på annen måte urettmessig fastsatt. Det har ikke blitt lagt frem vesentlige misforhold som rettferdiggjør en full revisjon av fordelingsnøkkelen, som krever et omfattende og veldig kostbart arbeid. Styret vil fortsette å forvalte fordelingsnøkkelen i tråd med vedtektene og gjeldende lovverk.

Styret innstiller følgende vedtak: Forslaget fra andelseieren om å gjennomgå og fastsette fordelingsnøkkelen på nytt avvises.

Forslag til vedtak 1

Saken anses som behandlet, følgelig avvises forslaget fra andelseieren om å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak 2

Saken anses som behandlet gjennom protokollføring av nulltolleranse for mobbing. Forslaget fra andelseieren om å innta en bestemmelse om dette i vedtektene avvises, da dette kan komme i konflikt med ufravikelig lovverk som allerede forbyr diskriminering og trakassering.

Forslag til vedtak 3

Forslaget fra andelseieren om å vedta gode relasjoner mellom seksjoneierne i sameiet avvises.

Forslag til vedtak 4

Forslaget fra andelseieren om å gjennomgå og fastsette fordelingsnøkkelen på nytt avvises.

Sak 11

Informasjonssak - Korrigert budsjett for 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På side 2 i årsregnskapet er det feil tall for enkelte driftskostnader i budsjettet for 2026. Vedlagt oversendes korrekt budsjett for 2026, slik det var fastsatt ved utgangen av 2025.

Forslag til vedtak

Informasjon tas til orientering.

Vedlegg

5. Budsjett 2026 - korrigert.pdf

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2025/2026

1. Styrearbeid og møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling 26. mai 2025 har styret gjennomført seks fysiske styremøter (20.08.25, 02.10.25, 13.11.25, 13.01.26, 24.02.26 og 02.06.26). I tillegg ble flere saker behandlet skriftlig via e-post og Messenger for å sikre effektiv fremdrift. Varamedlemmet har deltatt i nesten alle møtene, noe som har styrket kontinuiteten og kapasiteten i styrearbeidet.

2. Økonomi, budsjett og kostnadskontroll

Med to nye styremedlemmer med solid kompetanse innen økonomi og regnskap har styret gjennomført en grundig gjennomgang av borettslagets økonomi. Resultatet er et budsjett for 2026 som:

- bygger opp nødvendig egenkapital
- unngår større økninger i felleskostnadene
- sikrer en mer bærekraftig økonomisk drift

For å redusere driftskostnadene ytterligere har styret sagt opp flere leverandøravtaler, blant annet for vaktmestertjenester, skadedyrbekjempelse og deler av forretningsføreravtalen med OBOS. Flere oppgaver er i stedet løst internt av styrets medlemmer, inkludert snømåking, fakturering av etterbetalinger, samt noen juridiske vurderinger og prosesskriv. Styret besluttet også en reduksjon fra to til én dugnad per år for å holde kostnadene for redskaper og velferdsmidler nede.

I tillegg er enkelte kostnadsposter flyttet fra borettslagets regnskap til sameiet der dette er riktig etter ansvarsfordelingen.

3. Vedlikehold og oppfølging av tilstandsrapport

Styret følger opp anbefalingene i OPAKs tilstandsrapport fra våren 2025. Arbeidet er prioritert etter risiko og økonomisk evne:

- Fasaden mot Kristparken ble utbedret sommeren 2025 for å fjerne risiko for nedfall og skade på forbipasserende.
- Taket og takterrassen på A-byggeter neste større tiltak. Dette krever trolig låneopptak og forutsetter tilstrekkelig egenkapital.

På grunn av dette har styret besluttet at kun mindre vedlikeholdsarbeider gjennomføres i 2025/2026. Tilbudsinnhenting planlegges etter generalforsamlingen.

4. Ansvarsfordeling og likebehandling

Styret har i perioden praktisert en konsekvent og tydelig fortolkning av ansvarsfordelingen mellom borettslaget og den enkelte andelseier. Dette innebærer færre innvilgede reparasjoner som faller under andelseiernes ansvar. Målet er å sikre likebehandling og at borettslagets midler brukes til tiltak som kommer fellesskapet til gode.

5. Oppfølging av felleskostnader og skadesaker

Styreleder har brukt betydelig tid på:

- Inndrivelse av ubetalte felleskostnader gjennom rettstvist i tre instanser.
- Håndtering av uenigheter og urettmessige krav fra enkelte andelseiere.

- Oppfølging av tre vannskader forårsaket av dryppende eller utette rør. Alle skadene ble i hovedsak dekket av sameiets forsikring, men koordineringen mellom andelseiere, leietakere og håndverkere har vært omfattende.

6. Sikkerhet og nærmiljø

Etter gjenåpningen av parken våren 2025 har det vært færre tilfeller av inntrenging og narkotikamisbruk i bakgården vår. Det forekommer fortsatt aktivitet og forsøpling langs stien mot Kristparken. Styret oppfordrer andelseierne til å kontakte politiet og tipstelefonen ved observerte hendelser.

7. Dugnad og fellesarealer

Dugnaden i mai 2026 hadde svært god oppslutning. For å redusere kostnader ble det ikke bestilt container. Styret registrerer likevel at enkelte gjenstander settes igjen i fellesarealer, ofte i forbindelse med fraflytting. Dette skaper unødvendig merarbeid for styret og hindrer frie rømningsveier, som kan utgjøre en stor fare for liv og helse. Andelseierne oppfordres til å bidra til et ryddig og trygt fellesareal.

8. Samarbeid og videre arbeid

Styret opplever samarbeidet i perioden som konstruktivt, effektivt og preget av stor innsatsvilje. Alle styremedlemmer, bortsett fra Marko, stiller seg positive til å fortsette sine verv i ytterligere ett år. Styreleder ønsker på vegne av borettslaget å takke Marko for innsatsen i perioden.

BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855943662, KLIENTNR. 3792

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**233 648**	**332 024**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		115 603	-45 560
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-127 606	-111 266
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	58 451
Økning egenkapital i fellesanlegg		-87 491	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-99 494**	**-98 376**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**134 154**	**233 648**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		160 631	260 149
Kortsiktig gjeld		-26 477	-26 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**134 154**	**233 648**

BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855943662, KLIENTNR. 3792

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 445 788	1 465 304	1 646 000	1 630 280
Andre inntekter	3	182 197	25 391	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 627 985**	**1 490 695**	**1 656 000**	**1 630 280**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 124	-3 731	-4 000	-412
Styrehonorar	5	-29 250	-26 459	-30 000	-2 925
Revisjonshonorar	6	-11 629	-7 959	-9 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-80 765	-77 660	-82 000	-30 000
Konsulenthonorar		-84 218	1 425	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-14 313	-57 381	-4 000	1
Kommunale avgifter		0	23 594	0	0
Kostnader sameie	16	-1 099 878	-1 202 693	-1 212 800	-1 212 756
TV-anlegg/bredbånd		-54 920	-51 072	-52 212	-58 776
Andre driftskostnader	8	-45 290	-36 198	-61 500	-43 182
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 424 386**	**-1 438 134**	**-1 466 012**	**-1 364 050**
DRIFTSRESULTAT		**203 599**	**52 562**	**189 988**	**266 230**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	17 847	19 071	0	0
Finanskostnader	10	-105 844	-117 193	-111 000	-91 702
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-87 996**	**-98 122**	**-111 000**	**-91 702**
ÅRSRESULTAT		**115 603**	**-45 560**	**78 988**	**174 528**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-45 560		
Til opptjent egenkapital:		115 603	0		

BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855943662, KLIENTNR. 3792

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	14 521 805	14 521 805
Tomt		1 607 716	1 607 716
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	102 409	14 919
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 231 931**	**16 144 440**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 902	10 572
Forskuddsbetalte kostnader		0	445
Driftskonto OBOS-banken		149 281	248 699
Sparekonto OBOS-banken		448	433
SUM OMLØPSMIDLER		**160 631**	**260 149**
SUM EIENDELER		**16 392 562**	**16 404 589**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		9 441 397	9 325 795
SUM EGENKAPITAL		**9 443 297**	**9 327 695**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 752 261	1 879 867
Borettsinnskudd	14	5 170 527	5 170 527
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 922 788**	**7 050 394**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 359	11 656
Leverandørgjeld		14 933	10 962
Påløpte renter		3 185	3 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 477**	**26 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 392 562**	**16 404 589**
Pantstillelse	15	8 430 715	8 430 715
Garantiansvar	16	42 339	24 361

Oslo, 12.05.2026
Styret i Borettslaget Wilsesgt 4

Bettina Otto Marko Cubra Johan Aurvoll Langeland

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkonglån	31 392
Felleskostnader	1 362 374
Bredbånd	52 022
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 445 788**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstraordinær innkreving	182 197
SUM ANDRE INNTEKTER	**182 197**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 124
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 124**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-29 250
SUM STYREHONORAR	**-29 250**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 629
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 629**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-696
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 415
Kostnader dugnader	-2 202
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 313**

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

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-32 123
Andre driftskostnader	-462
Andre kontorkostnader	-262
Telefon, annet	-5 014
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 291
Øreavrunding	-47
Velferdskostnader	-2 891
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 290**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 032
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Andre renteinntekter	16 800
SUM FINANSINNTEKTER	**17 847**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-9 942
Pantegjeldsrenter	-95 902
SUM FINANSKOSTNADER	**-105 844**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1989	14 675 853
Balkonger	-1 607 716
Takterasse 1991	1 405 807
Automatisk slokkeanlegg 2016	47 861
SUM BYGNINGER	**14 521 805**

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.208/bnr.822
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Tilgang 2019	32 488	
Avskrevet tidligere	-32 487	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,07 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2006	-665 115	
Nedbetalt tidligere	432 345	
Nedbetalt i år	28 941	
		-203 829
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2017	-2 400 000	
Nedbetalt tidligere	752 903	
Nedbetalt i år	98 665	
		-1 548 432
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 752 261**

NOTE 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-5 170 527
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 170 527**

NOTE 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 170 527
Pantelån	1 752 261
TOTALT	**6 922 788**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 521 805
Tomt	1 607 716
TOTALT	**16 129 521**

NOTE: 16
Selskapet eier 93,29 % av S/E Wilsesgate 4, og har solidaransvar for den den samlede gjeld i S/E Wilsesgate 4, som er kr. 42 339,-.
Selskapets andel i sameiet, framkommer i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WILSESGT 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EDJCI-OQ1H1-QS1UL-EV704-8EHZ1-WI7HV

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.

Vedtekter for Borettslaget Wilses gate 4

Organisasjonsnummer 855 943 622

- Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006
- Punkt 8-5 lagt til på ekstraordinær generalforsamling den 03.12.2007
- Punkt 1-3 ble lagt til og punkt 8-3 (1) ble endret på generalforsamling den 20.05.2008
- Punkt 6-1 ble endret og tilhørende vedlegg ble opprettet i henhold til vedtak i sak 5.2 på generalforsamling den 22.04.2009
- Punkt 8-1 første ledd ble endret på generalforsamling 23.04.2014
- Punkt 4-2 tredje ledd tilføyet andre og tredje setning på generalforsamling 26.05.2025
- Tabellen med fordelingsnøkkelen i vedlegget oppdatert på generalforsamling 26.05.2025
- Punkt 4-3 nytt andre ledd og tredje ledd tredje til åttende setning tilføyet på generalforsamling 17.06.2026
- Punkt 5-1 første ledd siste setning og andre ledd andre og tredje setning tilføyet på generalforsamling 17.06.2026
-

Innhold

1 Innledende bestemmelser 4
1-1 Formål 4
1-2 Forretningskontor 4
1-3 Sameiet Wilses gate 4 4
2 Andeler og andelseiere 4
2-1 Andeler og andelseiere 4
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 4
3 Forkjøpsrett 5
3-1 Forkjøpsrett 5
4 Borett og overlating av bruk 5
4-1 Boretten 5
4-2 Overlating av bruk 5
4-3 Bygningsmessige arbeider 6
5 Vedlikehold 6
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 6
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 7
5-3 Utbedringsansvar og erstatning 7
6 Felleskostnader og pantesikkerhet 7
6-1 Felleskostnader 7
6-2 Betaling av felleskostnader 8
6-3 Borettslagets pantesikkerhet 8
7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse 8
7-1 Mislighold 8
7-2 Pålegg om salg 8
7-3 Fravikelse 8
8 Styret og dets vedtak 8
8-1 Styret 8
8-2 Styrets oppgaver 8
8-3 Styrets vedtak 9
8-4 Representasjon og fullmakt 9
8-5 Forretningsfører 9
9 Generalforsamlingen 9
9-1 Myndighet 9
9-2 Tidspunkt for generalforsamling 9
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 10
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 10
9-5 Møterett 10
9-6 Møteledelse og protokoll 10
9-7 Stemmerett og fullmakt 10
9-8 Vedtak på generalforsamlingen 10
10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 11
10-1 Inhabilitet 11
10-2 Taushetsplikt 11
10-3 Mindretallsvern 11
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 11
11-1 Vedtektsendringer 11
11-2 Forholdet til borettslovene 11
Vedlegg 12
Utregning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget 12
Fordelingsnøkler som gjelder fordeling av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld for de ulike andelene 12
Fordeling av inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet 12

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Wilses gate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Sameiet Wilses gate 4

Borettslaget utgjør seksjon 1 i Sameiet Wilses gate 4. Sameiet har eget styre, vedtekter og regnskap.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,–.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. Stat
2. Fylkeskommune
3. Kommune
4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til personer.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

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

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt

eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseieren skal i dette tilfellet påse at tryggheten til øvrige husstander i borettslaget er ivaretatt, ved at husstandene

informeres i egnet kommunikasjonskanal, f.eks. Vibbo, om identiteten til brukerne og tidspunktet bruksoverlatelsen gjelder, og at koder til portene ikke skal gis bort, med mindre koder kan skiftes ut etter bruksoverlatelsen.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Andelseier må melde alle tiltak, som kan påvirke bærende konstruksjoner, ventilasjon, røropplegg, elektriske føringer eller andre forhold som kan berøre naboer eller felles installasjoner skriftlig til styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder også inngrep i vegger hvor rør, kabler eller sjakter kan være plassert. Opplysningsplikten sikrer at styret kan raskere organisere avhjelp ved fremtidige lekkasjer, strømbrudd og liknende situasjoner.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Naturlig ventilasjon i bygningen skal ikke blokkeres. Ventiler, luftespalter og avtrekk må kunne åpnes og skal holdes rene. Det er ikke tillatt å tette igjen ventilasjonsåpninger eller på annen måte redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten. Kjøkkenvifter og mekaniske avtrekk som kobles direkte til bygningens luftesjakt er ikke tillatt. Slike installasjoner skaper feiltrykk og kan føre til tilbakeslag av lukt og fukt til andre leiligheter. Eventuelle kjøkkenvifter må være av typen med kullfilter og skal ikke kobles til sjakten.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er ansvarlig for regelmessig lufting av oppholdsrom og våtrom for å unngå oppbygging av fukt, kondens og risiko for soppdannelse.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater,

skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassflasker til grill, primus og liknende må ikke lagres i kjeller- eller loftsboder. Styret kan kreve at andelseieren fjerner brann- og eksplosjonsfarlige stoffer og dens beholdere umiddelbart og sørge for avhjelp, dersom kravet ikke etterkommes straks kravet om fjerning ble mottatt av andelseieren.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, her- under skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter fordelingsnøkkel fastsatt under punkt 5.2 på generalforsamling 22.04.2009. Fordelingsnøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Se vedlegg med utregning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og ge-neralforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
   1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
   3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
   4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
   5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
   6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Forretningsfører

Borettslaget må ikke ha forretningsfører, men kan ha dette. Forretningsføreren kan være en juridisk person.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Vedlegg

Utregning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget

Fordelingsnøkkelen utregnes slik i Borettslaget Wilses gate 4:

- Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) deles likt på andelene:
  Hver andel teller som 1/19
- Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) fordeles etter andelenes arealandel:
  57 m^2, 59 m^2, 73 m^2,103 m^2 eller 165 m^2 av totalt 1545 m^2
- Balkonglånet gjelder bare de 8 andelene på 59 m^2:
  - Et eget lån til balkonger og utbedringer ble tatt opp i Husbanken 25.08.2006 (lån nr. 11499478).
  - I henhold til vedtak på generalforsamling 02.06.2004 skal den andelen av lånet som gjelder balkonger (omtalt som «balkonglånet») deles likt mellom de 8 andelene på 59 m^2. Dette tilsvarer 12,5 % for hver av de 8 andelene.
  - Inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet inkluderes derfor ikke i grunnlaget for fordeling etter fordelingsnøkkelen som er beskrevet over.
  - Balkonglånet utgjør 69 % av lån nr. 11499478 i Husbanken (merket som lån 1HUAN1 i HBRIs regnskap).

Fordelingsnøkler som gjelder fordeling av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld for de ulike andelene

Andel	1/19	Arealandel (av totalt 1545 m^2)	Fordelingsnøkkel
57 m^2 Andel 28 og 37	5,2631 %	3,6893 %	4,4762 %
59 m^2 Andel 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43 og 45	5,2631 %	3,8188 %	4,541 %
73 m^2 Andel 27	5,2631 %	4,7249 %	4,994 %
103 m^2 Andel 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42	5,2631 %	6,6667 %	5,9649 %
165 m^2 Andel 44	5,2631 %	10,6796 %	7,9713 %

Fordeling av inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet

Andel	Fordeling
59 m^2 Andel 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43 og 45	12,5 %

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET WILSES GATE 4

Organisasjonsnummer 855 943 622

Sist endret i generalforsamling **17. juni 2026.**

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1. Følgende regler gjelder for Borettslaget Wilses gate 4:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Generalforsamlingsvedtak
5. Styrevedtak bekjentgjort gjennom rundskriv

2.2. Brudd på reglene under punkt 2.1 kan medføre at borettslaget sier opp den ansvarlige andelseier

2.3. Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

3.1. Dører til portrom, oppgang, kjeller og loft skal alltid holdes låst. Åpne dører er tillatt (f.eks. ved flytting) når det er tilsyn med dørene.

3.2. Lys i kjeller/loft skal ikke stå på unødig

3.3. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23:00 og 06:30. Banking og boring kan foretas i tiden mellom kl. 08:00 og 21:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager, men må uføres med minst mulig sjenanse for naboene. Banking og boring er ikke tillat på søndager eller helligdager.

3.4. Leiligheten skal ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Vis særlig hensyn til støy i oppgangen. Skal en ha festlig sammenkomst som kan være til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro, varsles naboer på forhånd.

3.5. Balkonger skal ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkongene.

3.6. Søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Papir, plast og spesialavfall legges i anviste dunker. Lokket på søppelkassen skal lukkes etter bruk. Skarpe gjenstander skal pakkes spesielt godt inn. Det er forbudt å kaste brennende, etsende og ildsfarlig avfall i søppelkassene. Unngå oppbevaring av søppel i oppgang og på balkong.

3.7. Sykler oppbevare i egen sykkelkjeller. Beboere oppfordres til å sette sykler som ikke er i regelmessig bruk i egen bod. Sykler skal ikke plasseres i portrom eller oppgang. Gjester kan henvises til å låse fast sykkelen sin i gjerdet mot Wilses gate 2 / Møllergata 47, eller på sykkelstativ. Dersom fullt, bruk sykkelkjeller. Det er viktig at parkerte sykler

ikke står slik at de kan komme i veien for brannvesen ved evt. redningsarbeid (sykler må derfor ikke være plassert under vinduene eller balkongene langs ytterveggene. Ikke lås sykler til trærne.

3.8. Gulvtepper skal ikke ristes ut av vindu/balkong. En må da gå ned i gårdsrom.

3.9. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.

3.10. Ved fravær må leiligheten holdes oppvarmet når det er fare for frost. Sørg også for at post tas inn eller omadresseres ved lengre fravær

3.11. Andelseier er ansvarlig for regelmessig lufting av oppholdsrom og våtrom for å unngå oppbygging av fukt, kondens og risiko for soppdannelse.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Andelseier må melde alle tiltak, som kan påvirke bærende konstruksjoner, ventilasjon, røropplegg, elektriske føringer eller andre forhold som kan berøre naboer eller felles installasjoner skriftlig til styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder også inngrep i vegger hvor rør, kabler eller sjakter kan være plassert. Opplysningsplikten sikrer at styret kan raskere organisere avhjelp ved fremtidige lekkasjer, strømbrudd og liknende situasjoner.

4.2. Naturlig ventilasjon i bygningen skal ikke blokkeres. Ventiler, luftespalter og avtrekk må kunne åpnes og skal holdes rene. Det er ikke tillatt å tette igjen ventilasjonsåpninger eller på annen måte redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten. Kjøkkenvifter og mekaniske avtrekk som kobles direkte til bygningens luftesjakt er ikke tillatt. Slike installasjoner skaper feiltrykk og kan føre til tilbakeslag av lukt og fukt til andre leiligheter. Eventuelle kjøkkenvifter må være av typen med kullfilter og skal ikke kobles til sjakten. Ulovlige eller skadelige tiltak kan pålegges tilbakeført for andelseiers regning dersom de påvirker byggets funksjon, sikkerhet eller andre beboeres bokvalitet, samt er egnet til å medføre at sameiets skadeforsikring ikke dekker skadesøk og reparatur ved nye skader.

4.3. Alle beboere deltar på dugnad. Har du spesielle grunner for å bli fritatt, ta kontakt med styret.

4.4. Borettslaget setter bort vaktmestertjenester som et oppdrag til en ekstern tjenesteleverandør eller til f.eks. en av beboerne. Avtale om godtgjørelse avtales med den enkelte leverandør.

4.5. Borettslaget setter bort trappevask som et oppdrag til en ekstern tjenesteleverandør eller til f.eks. en av beboerne. Trappevasken gjøres én gang per uke og inkluderer trappene i begge oppgangene (fra loftsdør til kjellerdør, samt avsats og trapp ut, vinduskarmer). Utstyr besørges av den som vasker. Avtale om godtgjørelse og trekk i godtgjørelse for manglende vask avtales med den enkelte leverandør.

4.6. De med kjellerboder mot yttervegg må lukke lufteventil om vinteren.

4.7. Alle beboere plikter å følge opp de pålegg som er gjort med tanke på brannsikkerhet og forsikringer inne i leilighetene.

4.8. Ta kontakt med styret dersom du oppdager mangler eller feil ved gården (se ellers punkt 5-1-7 i vedtektene).

4.9. Volder eller forårsaker beboer skade på fellesareal/rom, vil vedkommende være økonomisk ansvarlig for dette.

4.10. Etter man har holdt selskap i bakgården, skal det ryddes opp, senest neste morgen.

4.11. Ikke sett ting som skal kastes utenfor søppelbur. Annet avfall enn papp og restavfall må kastes på gjenbruksstasjon.

5. BRUK AV FELLESAREAL/ROM

5.1. Oppbevar private gjenstander i boder/fellesboder. Gjenstander kan unntaksvis oppbevares i fellesarealer på loft i kortere perioder. Er det behov for langvarig oppbevaring, skal tillates gis av styret. Gjenstander i fellesarealer på loft, i oppgang og I kjeller, må til enhver tid være merket med navn og leilighetsnummer. Beboernes kjeller- og loftsboder skal også være merket med navn og leilighetsnummer. Bruk folkeregisterets leilighetsnummer (f.eks. B H302). Styret kan ved behov gå gjennom gjenstander i fellesarealer og fellesboder. Gjenstander som ikke er merket etter senest ett døgn, vil bli fjernet og gitt bort eller kastet uten ytterligere varsel. Dette gjelder ikke sykler i sykkelkjelleren som skal merkes kun under dugnaden. Sykler som ikke er merket under dugnaden og som ikke er meldt til styret anses som eierløse og kan gis bort eller kastes av styret.

5.2. **Ordensregler for bruk av takterrassen og bakgård.**
BRUK AV TAKTERRASSE ER IKKE TILLAT FØR DEN ER RENOVERT.

5.2.1. Utstyr som har vært i bruk settes tilbake på plass når du går.

5.2.2. Bruk av utegrill gjøres forskriftsmessig. Etter bruk skal grillen rengjøres. Asken tømmes i egen ildfast avfallsdunk, og risten rengjøres. Dersom det er tom for gass skal styret varsles.

5.2.3. Vis hensyn til naboer med tanke på støy, særlig etter kl. 23:00 om kvelden. Dette gjelder også balkonger og innendørs med åpne vinduer.

5.2.4. Bakgården er disponibel for alle beboere, for alle fem borettslag som deler bakgården.

5.3. Hold alminnelig orden på fellesarealer. Fellesutstyr som er lånt settes tilbake på plass.

6. DYREHOLD

6.1. Alle beboere er forpliktet til å melde fra til styret for registrering av husdyr

6.2. Husdyr må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene

6.3. Beboere kan fratas retten til å holde husdyr av styret, men en slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen

7. TOLKNINGER/ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

7.1. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolkningsvedtak kan ankes inn for generalforsamlingen.

7.2. Forslag til endringer eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall

7.3. Klager på brudd på husordensreglene rettes til vedkommende beboer eller oversendes

skriftlig til styret.

8. SIKKERHETSREGLER

8.1. Trappeoppgangene er vår primære rømningsvei, og det er derfor ikke lov til å lagre noe i trappeoppgangene.

8.2. Alternativ rømningsvei er stigene ved balkongene. Det er ikke tillat å sette sykler eller annet under dem.

8.3. Dersom beboere ønsker å bruke bakgården eller andre fellesområder til å lagre noe, også byggematerialer, må styret informeres på forhånd.

8.4. Ting eller materialer skal ikke hensettes i portalene under noen omstendigheter, bortsett fra ved korttidsaktiviteter som lasting og lossing.

8.5. Det er ikke tillatt å lagre gass i kjeller eller på loft. Gassflasker til grill, primus og liknende må ikke lagres i kjeller- eller loftsboder. Styret kan kreve at andelseieren fjerner brann- og eksplosjonsfarlige stoffer og dens beholdere umiddelbart og sørge for avhjelp, dersom kravet ikke etterkommes straks kravet om fjerning ble mottatt av andelseieren.

8.6. Bruk av fyrverkeri og lignende er ikke tillatt.

	Borettslaget
DRIFTSINNTEKTER:	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 658 240
ANDRE INNTEKTER	206 061
SUM INNTEKTER	**1 864 301**
DRIFTSKOSTNADER:	**-**
PERSONALKOSTNADER	-4 289
STYREHONORAR	-30 420
REVISJONSHONORAR	-6 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-56 879
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-8 400
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-
KOSTNADER SAMEIE	-1 212 756
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-58 776
Kommunale avgifter	-27 960
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 856
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 453 336**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**410 965**
DRIFTSRESULTAT:	**410 965**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD	**-**
FINANSKOSTNADER	-93 764
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	
RESULTAT	**317 200**
Avdrag	-135 080

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.06.26
Selskapsnummer: 3792 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET WILSESGT 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET WILSESGT 4

Organisasjonsnummer: 855943662
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bettina Otto er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Styrets innstilling
Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og skriftlige fullmakter som styret har mottatt. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Alle andelseiere har stemmerett, hver andelsleilighet har én stemme. Det betyr at i leiligheter som eies av to eller flere personer, må disse bli enige om hvordan de ønsker å bruke sin stemme. Alle andelseiere er invitert til å delta og uttale seg på generalforsamlingen, selv om kun én av dem skal stemme.

Dersom andelseiere er hindret i å møte, kan de gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier til å avgi stemme. Fullmakten må enten tas med på papir til møtet eller sendes per e-post til styret i forkant av generalforsamlingen av den som gir fullmakten. Andelseieren som har fått fullmakt har da en ekstra stemme.

Det er ikke mulig å ha fullmakt fra mer enn én annen andelseier.

> **Forslag til vedtak:**
> Det er registrert XX fremmøtte med stemmerett og XX gyldige fullmakter og følgelig XX antall stemmer totalt.
>
> ✓ **Vedtatt. Det er registrert 10 fremmøtte med stemmerett og 2 gyldige fullmakter og følgelig 12 antall stemmer totalt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Eli Kask som protokollvitne sammen med møtelederen som fører protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eli Kask er valgt.

> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Godtgjørelse til er foreslått uendret fra forrige periode (0,1G / 0,05G med gjeldene sats fra 1.5.2026, som er kr. 136.549 rundet opp kr. 137.000 kroner). Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 13.700 for styreleder og kr. 6.850 per styremedlem.

Varamedlemmet har deltatt aktivt i nesten samtlige møter og bidratt med verdifull bakgrunnskunnskap fra tidligere års styrearbeid og skal derfor honoreres med kr. 6.850 (i likhet med et ordinært styremedlem).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 34 250 kr
>
> ✓ **Vedtatt. Godtgjørelse for styret fastsettes til kr. 13.700 for styreleder og kr. 6.850 per styremedlem og varamedlem.**

7. Valg av styret

Innstilling
Styret opplevde samarbeidet i perioden som var som konstruktivt, effektivt og preget av stor innsatsvilje. Bortsett fra Marko stiller alle styremedlemmer seg positive til å fortsette sine verv i ytterligere ett år. Dessverre har Marko valgt å trekke seg fra styrearbeidet. Styreleder ønsker med dette takke Marko for innsatsen og ønsker lykke til med potensiell salg av leiligheten.

Heldigvis har Hans Ekkehard, som har bodd i borettslaget siden september 2025, meldt sin kandidatur som varamedlem. Styret innstiller derfor at Eli bli nytt ordinært styremedlem og Hans Ekkehard ny varamedlem. Eli har vært svært aktiv i styret de siste to årene, men har lang erfaring som vara i styret. Hans Ekkehard har ved ulike anledninger vist interesse for styrets arbeid og fulgt opp ulike hendelser og spørsmål som ødelagte

portlås og beregningsgrunnlaget for eiendomsskatten. Vi tenker derfor at Hans Ekkerhard til tross for kort botid er et verdifull tilskudd til styret.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bettina Otto

Følgende stilte til valg:
Bettina Otto

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Aurvoll Langeland
Eli Kask

Følgende stilte til valg:
Johan Aurvoll Langeland
Eli Kask

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Ekkehard Plesser

Alle ble valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hans Ekkehard Plesser

8. Ansvarsfrihet for styret

Det har vært en god vane å be om ansvarsfrihet for styret. Styret har tidligere blitt møtt med kritiske spørsmål om vedlikeholdet av bygningen. Grunnet langvarig vedlikeholdsetterslep og dårlig økonomi var det i begrensede muligheter til å utføre mer vedlikehold enn strengt nødvendig uten å påføre andelseierne en alt for stor økonomisk belastning. Styret jobber nå etter en mer langsiktig plan og tydeligere prioriteringer, selv om det går sakte og ikke alt som bør gjøres, kan prioriteres.

Det er veldig viktig for at styremedlemmene faktisk ønsker å ta ansvar og engasjere seg for felleskapet at alle andelseiere stiller kritiske spørsmål i forbindelse med generalforsamlingen og gjennomgangen av årsregnskapet og årsberetningen istedenfor å uttrykke mistillit til dette i perioden etterpå.

Styrets innstilling
Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2025-2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2025-2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler

Ved den ordinære generalfrosamlingen 2025 ble det truffet følgende vedtak: Styret skal utarbeide oppdaterte husordensregler med krav om ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene som kan påvirke andre andelseiere og legge disse frem ved neste ordinære generalforsamling i 2026.

Styret har utarbeidet et forslag som styret mener er bedre egnet som tydeliggjøring av andelseiernes ansvar i vedtektene. Skulle forslaget om vedtektsendringer ikke få det nødvendige to-tredjedels flertallet, fremmer styret subsidiært forslaget om å ta inn bestemmelsene i husordensreglene.

Styrets innstilling
1. Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i vedtektene for borettslaget, se vedlegget med markert ny tekst.

2. Subsidiæret: Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i husordensreglene for borettslaget, se vedlegget med markert ny tekst.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i vedtektene for borettslaget.

✓ **Vedtatt. Foreslått tekst til endring av vedtektene i punkt 4-3 nytt andre ledd og nytt tredje ledd tredje til åttende setning og i punkt 5-1 første ledd siste setning og andre ledd andre og tredje setning vedtas med 11 mot 1 stemme.**

Forslag til vedtak 2:
Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i husordensreglene for borettslaget

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Innkomne saker

Fremmet av: Susanne

SAK 1 OBJEKTIV LANGSIKTIG LEDELSE MED RIKTIG KOMPETANSE

Jag fick i januari efterbetale nesten 2000 kr pga feil i beregning av lånekostnad og da må det vært feil i over et år. Dette på toppen av så mange feil de siste årene. I 2023 fikk jeg beskjed om at styret hadde signert kontrakt med forretningsfører som skulle lage vedlikeholdsplan – 3 år senere eksisterer den fortsatt ikke. Fagfolk anbefalte (ved lekkasje i taket 2022) å bytte hele taket senest 2025 men det er fortsatt ikke gjort. I februar 2025 fikk vi en liste fra styret over noen av de kjente vedlikeholdsbehov som styret da planlagt gjøre noe med under året, men nesten ingenting ble gjort uansett. Grunn jeg har hørt er kostnad og ikke nok tid for styret - selv om det ble nektet hjelp fra oss andre og vil bli dyrere å vente gitt både risiko for mer skader og inflasjonen. Tilstandsrapport fra fagfolk er som jeg vist for styret ofte gratis så kostnad bør ikke stoppe vedlikeholdsplan, men vi har fortsatt bare gjort for en liten del. Som nevnt tidligere må vi også kunne svare på spørsmål om eget vedlikehold f eks om vannrør og ventilasjon, men teknisk kompetanse mangler i styret. Å ikke få tak i dette kan bli fryktelig dyrt og for meg har det allerede kostet flere hundre tusen kroner – hva om det var din egen økonomi?

OBOS er kjent for å være svært dyre og ofte gjøre feil, så en av de anerkjente mye billigere oppkomlingene burde vært på plass nå gitt vår dårlige økonomi.

Vi trenger ledelse med et objektivt langsiktig syn på økonomien. Tidligere pris fra Bettina for ekstern styreleder var mer enn dobbelt i forhold til tilbud jeg fikk – sannsynligvis for å drepe diskusjonen. Hvorfor?

FORSLAG VEDTAK 1; Styret bes redegjøre for hvordan de tenkt klare å gjennomføre det lovpålagte forsvarlige vedlikeholdet uten fullstendig tilstandsrapport, og hvorfor vedlikeholdsplan fortsatt mangler. Redegjør også hvorfor hellre jobbet ikke ble gjort enn å ta hjelp fra andre og hvorfor beboer fortsatt ikke engang fått svar flere år etter stilte spørsmål om skader fra manglende vedlikehold. Redgjørelse som vedlegg til protokollen fra generalforsamlingen.

FORSLAG VEDTAK 2; Ekstra møte (med hele sameiet som det gjordes tidligere når det var saker som alle må ta beslutning om) med bedre organisering av borettslaget/sameie og vedlikehold på agendaen. Møte før planlegging av budget i år.

SAK 2 NULLTOLERANS MOBBNING

Hyggelig at vi nå kan ha generalforsamling som bakgårdsmøte igjen. Da jeg ba om det tidligere fordi jeg er så syk at jeg ikke skal gå, nektet Bettina med kommentaren om at det ikke er lov – at jeg ikke kunne komme da ble ikke lagt noen vekt ved. Åpenbar mobbing på samme måte som da styret løy om at jeg hadde hatt mulighet å få svar på mine spørsmål – og hvordan kan det anses som legitimt å diskriminere noen fra å bli varamedlem på grunn av en fysisk funksjonsnedsettelse? Jeg ville ikke erstattet noen - bare være en ekstra resurs som kunne bidra til at det fungerer bedre uten ekstra kostnad. Jeg synes generelt også det mangler engasjement fra styret å oppnå god generalforsamling - ofte presenteres saker med endringer uten noen som helst diskusjon med den som har sendt inn sakene (noe som blir ekstra ille når den ikke får delta på møtet).

FORSLAG VEDTAK; Skriv inn i vedtektene at det er nulltoleranse for mobbing og at det ved påvist mobbing ikke er mulighet for styreoppdrag.

SAK 3 RELASJON MED ARKITEKTENE I GÅRDEN

Selv om styret ikke nektet å gi meg normal forhåndsgodkjenning for ventilasjonsprosjektet, svarte arkitektene på gården at de ikke ønsker å hjelpe noen i Wilses gate 4 lenger på grunn av konflikten rundt den revne pipen uten byggetillatelse (ved utbygging av loftsleiligheten). Hvordan håndteres da redusert verdi for arkitektenes lokal og at vi kan bli pålagt å bygge pipen igjen? Vi trenger både arkitektene og at det ikke kommer flere overraskelser i økonomien.

FORSLAG VEDTAK; Tydelig informasjon om at vi får tilbake god relasjon til arkitektene som har hjulpet oss i alle år og ikke risikerer kostnader for den revne pipen. Vedlagt protokoll for denne generalforsamlingen.

SAK 4 “FAIR” FORDELINGSNØKKEL

Fordelingsnøkkelen har vært gjennom merkelige endringer som ikke er ordentlig rapportert på noen måte, og dette samtidig som det er mye som har blitt utdatert i nøkkelen, som at store leiligheter har lavere kostnader fordi flere har bodd i små leiligheter før, det eksisterte ikke balkonger eller privat takterrasse, leilighet med to bad osv. Arealene er åpenbart feil, men med mer informasjon om hva som finnes bak veggen kan kanskje leiligheter både utnyttes bedre og selges dyrere. Beslutningen om bredbånd inkludert i felleskostnad ble tatt med krav om ingen økning i felleskostnaden - så det ble betalt etter fordelingsnøkkelen - som trolig er årsaken bak at styret senere stal pengene fra meg da bredbåndet mitt ikke fungerte på lenge og jeg ble lovet refusjon. Regler om hvordan dette håndteres i fremtiden ville derfor også vært ønskelig for at slike tyverier ikke skal gjentas.

FORSLAG VEDTAK; Oppnevn noen til å gjøre forslag til fordelingsnøkkel som er mer forenlig med lovkravet om at den skal være basert på verdi (og spre informasjonen om hva som finnes bak veggene). Inkludere forslag på regel rundt når tjeneste ikke leveres fra laget under lang tid. Send rapport senest september til alle i borettslaget.

Styrets innstilling

Sak 1: Styret har arbeidet systematisk med å forbedre den situasjonen borettslaget hadde havnet i, der manglende økonomisk handlevene satt en stopp for en del vedlikeholdsarbeid. Følgende tiltak ble gjennomført og så langt det allerede var planlagt, redegjort for ved forrige årsmøte:

- full gjennomgang av sameiets og borettslagets økonomi
- etablert et budsjett som bygger opp nødvendig egenkapital
- innhentet og fulgt opp tilstandsrapport fra OPAK
- prioritert tiltak etter risiko og økonomisk bæreevne
- redusert kostnader ved å si opp eller endre flere leverandøravtaler
- styrket styret med kompetanse innen økonomi og regnskap

Styret mener at det er redegjort for økonomien, budsjettet og vedlikeholdsplaner i forbindelse med styrets beretning under den ordinære generalforsamlingen. Skulle det oppstå nye spørsmål om styrets arbeid med borettslagets økonomi eller vedlikehold kan minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig kreve at det avholdes ekstraordinær generalforsamling.

Styret innstiller følgende vedtak: Saken anses som behandlet, følgelig avvises forslaget fra andelseieren om å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 2: Styret tar alle påstander om uønsket adferd på alvor. Borettslaget er allerede underlagt lovverk som forbyr diskriminering, trakassering og utilbørlig opptreden. Å innføre en særskilt bestemmelse i vedtektene om nulltoleranse for mobbing vil ikke gi borettslaget sterkere virkemidler enn det som allerede følger av lov og vedtekter. Anerkjennelsen av nulltoleransen for mobbing ble protokollført ved forrige ordinære generalforsamling, og gjentas herved.

Styret innstiller følgende vedtak: Saken anses som behandlet gjennom protokollføring av nulltolleranse for mobbing. Forslaget fra andelseieren om å innta en bestemmelse om dette i vedtektene avvises, da dette kan komme i konflikt med ufravikelig lovverk som allerede forbyr diskriminering og trakassering.

Sak 3: Styret mener at forholdet til og samarbeidet med arkitektene (seksjonseier i sameiet), fungerer bra innenfor de rammene som er nødvendige for sameiets drift. Per i dag foreligger det ingen pålegg eller krav som berører borettslaget som den andre seksjonseieren i sameiet. Generalforsamlingen i borettslaget kan ikke vedta "gode relasjoner» mellom partene i sameiet, da dette beror på samtlige parter og ligger utenfor styrets kontroll.

Styret innstiller følgende vedtak: Forslaget fra andelseieren om å vedta gode relasjoner mellom seksjoneierne i sameiet avvises.

Sak 4: Fordelingsnøkkelen er fastsatt i borettslagets vedtekter og kan kun endres med kvalifisert flertall. Rettmessigheten av fordelingsnøkkelen i sin siste oppdatering har vært gjenstand av rettssaken som borettslaget har vært part i, der det gjennom to saksinstanser ikke ble funnet holdepunkter for at fordelingsnøkkelen er urimelig, eller på annen måte urettmessig fastsatt. Det har ikke blitt lagt frem vesentlige misforhold som rettferdiggjør en full revisjon av fordelingsnøkkelen, som krever et omfattende og veldig kostbart arbeid. Styret vil fortsette å forvalte fordelingsnøkkelen i tråd med vedtektene og gjeldende lovverk.

Styret innstiller følgende vedtak: Forslaget fra andelseieren om å gjennomgå og fastsette fordelingsnøkkelen på nytt avvises.

> Forslag til vedtak:
> 1. Saken anses som behandlet, følgelig avvises forslaget fra andelseieren om å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling. 2. Saken anses som behandlet gjennom protokollføring av nulltoleranse for mobbing.

Forslaget fra andelseieren om å innta en bestemmelse om dette i vedtektene avvises, da dette kan komme i konflikt med ufravikelig lovverk som allerede forbyr diskriminering og trakassering. 3. Forslaget fra andelseieren om å vedta gode relasjoner mellom seksjonseierne i sameiet avvises. 4. Forslaget fra andelseieren om å gjennomgå og fastsette fordelingsnøkkelen på nytt avvises.

Vedtatt. Følgende innstillinger fra styret ble vedtatt etter avstemning per sak:

1. Saken anses som behandlet, følgelig avvises forslaget fra andelseieren om å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

✓ **2. Det fremheves i protokollen at styret og andelseierne er enige om at det er nulltoleranse for mobbing i borettslaget. Saken anses som behandlet gjennom protokollføring av nulltoleranse for mobbing. Forslaget fra andelseieren om å innta en bestemmelse om dette i vedtektene avvises, da dette kan komme i konflikt med ufravikelig lovverk som allerede forbyr diskriminering og trakassering.**

3. Forslaget fra andelseieren om å vedta gode relasjoner mellom seksjonseierne i sameiet avvises.

4. Forslaget fra andelseieren om å gjennomgå og fastsette fordelingsnøkkelen på nytt avvises.

11. Informasjonssak - Korrigert budsjett for 2026

På side 2 i årsregnskapet er det feil tall for enkelte driftskostnader i budsjettet for 2026. Vedlagt oversendes korrekt budsjett for 2026, slik det var fastsatt ved utgangen av 2025.

Forslag til vedtak:
Informasjon tas til orientering.

✓ **Vedtatt.**

Vedtekter for Borettslaget Wilses gate 4

Organisasjonsnummer 855 943 622

- Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006
- Punkt 8-5 lagt til på ekstraordinær generalforsamling den 03.12.2007
- Punkt 1-3 ble lagt til og punkt 8-3 (1) ble endret på generalforsamling den 20.05.2008
- Punkt 6-1 ble endret og tilhørende vedlegg ble opprettet i henhold til vedtak i sak 5.2 på generalforsamling den 22.04.2009
- Punkt 8-1 første ledd ble endret på generalforsamling 23.04.2014
- Punkt 4-2 tredje ledd tilføyet andre og tredje setning på generalforsamling 26.05.2025
- Tabellen med fordelingsnøkkelen i vedlegget oppdatert på generalforsamling 26.05.2025
- Punkt 4-3 nytt andre ledd og tredje ledd tredje til åttende setning tilføyet på generalforsamling 17.06.2026
- Punkt 5-1 første ledd siste setning og andre ledd andre og tredje setning tilføyet på generalforsamling 17.06.2026

Innhold

1 Innledende bestemmelser 4
1-1 Formål 4
1-2 Forretningskontor 4
1-3 Sameiet Wilses gate 4 4
2 Andeler og andelseiere 4
2-1 Andeler og andelseiere 4
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 4
3 Forkjøpsrett 5
3-1 Forkjøpsrett 5
4 Borett og overlating av bruk 5
4-1 Boretten 5
4-2 Overlating av bruk 5
4-3 Bygningsmessige arbeider 6
5 Vedlikehold 6
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 6
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 7
5-3 Utbedringsansvar og erstatning 7
6 Felleskostnader og pantesikkerhet 7
6-1 Felleskostnader 7
6-2 Betaling av felleskostnader 8
6-3 Borettslagets pantesikkerhet 8
7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse 8
7-1 Mislighold 8
7-2 Pålegg om salg 8
7-3 Fravikelse 8
8 Styret og dets vedtak 8
8-1 Styret 8
8-2 Styrets oppgaver 8
8-3 Styrets vedtak 9
8-4 Representasjon og fullmakt 9
8-5 Forretningsfører 9
9 Generalforsamlingen 9
9-1 Myndighet 9
9-2 Tidspunkt for generalforsamling 9
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 10
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 10
9-5 Møterett 10
9-6 Møteledelse og protokoll 10
9-7 Stemmerett og fullmakt 10
9-8 Vedtak på generalforsamlingen 10
10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 11
10-1 Inhabilitet 11
10-2 Taushetsplikt 11
10-3 Mindretallsvern 11
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 11
11-1 Vedtektsendringer 11
11-2 Forholdet til borettslovene 11
Vedlegg 12
Utregning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget 12

Fordelingsnøkler som gjelder fordeling av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld for de ulike andelene 12
Fordeling av inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet 12

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Wilses gate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Sameiet Wilses gate 4

Borettslaget utgjør seksjon 1 i Sameiet Wilses gate 4. Sameiet har eget styre, vedtekter og regnskap.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,–.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. Stat
2. Fylkeskommune
3. Kommune
4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til personer.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
   - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
   - andelseieren er en juridisk person,
   - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
   - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
   - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseieren skal i dette tilfellet påse at tryggheten til øvrige husstander i borettslaget er ivaretatt, ved at husstandene informeres i egnet kommunikasjonskanal, f.eks. Vibbo, om identiteten til brukerne og tidspunktet bruksoverlatelsen gjelder, og at koder til portene ikke skal gis bort, med mindre koder kan skiftes ut etter bruksoverlatelsen.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Andelseier må melde alle tiltak, som kan påvirke bærende konstruksjoner, ventilasjon, røropplegg, elektriske føringer eller andre forhold som kan berøre naboer eller felles installasjoner skriftlig til styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder også inngrep i vegger hvor rør, kabler eller sjakter kan være plassert. Opplysningsplikten sikrer at styret kan raskere organisere avhjelp ved fremtidige lekkasjer, strømbrudd og liknende situasjoner.
(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Naturlig ventilasjon i bygningen skal ikke blokkeres. Ventiler, luftespalter og avtrekk må kunne åpnes og skal holdes rene. Det er ikke tillatt å tette igjen ventilasjonsåpninger eller på annen måte redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten. Kjøkkenvifter og mekaniske avtrekk som kobles direkte til bygningens luftesjakt er ikke tillatt. Slike installasjoner skaper feiltrykk og kan føre til tilbakeslag av lukt og fukt til andre leiligheter. Eventuelle kjøkkenvifter må være av typen med kullfilter og skal ikke kobles til sjakten

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er ansvarlig for regelmessig lufting av oppholdsrom og våtrom for å unngå oppbygging av fukt, kondens og risiko for soppdannelse.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsik-

ring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassflasker til grill, primus og liknende må ikke lagres i kjeller- eller loftsboder. Styret kan kreve at andelseieren fjerner brann- og eksplosjonsfarlige stoffer og dens beholdere umiddelbart og sørge for avhjelp, dersom kravet ikke etterkommes straks kravet om fjerning ble mottatt av andelseieren.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, her- under skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. boretts-

lagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter fordelingsnøkkel fastsatt under punkt 5.2 på generalforsamling 22.04.2009. Fordelingsnøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Se vedlegg med utregning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i

loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Forretningsfører

Borettslaget må ikke ha forretningsfører, men kan ha dette. Forretningsføreren kan være en juridisk person.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Vedlegg

Utregning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget

Fordelingsnøkkelen utregnes slik i Borettslaget Wilses gate 4:

- Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) deles likt på andelene:
  Hver andel teller som 1/19
- Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) fordeles etter andelenes arealandel:
  57 m^2, 59 m^2, 73 m^2,103 m^2 eller 165 m^2 av totalt 1545 m^2
- Balkonglånet gjelder bare de 8 andelene på 59 m^2:
  - Et eget lån til balkonger og utbedringer ble tatt opp i Husbanken 25.08.2006 (lån nr. 11499478).
  - I henhold til vedtak på generalforsamling 02.06.2004 skal den andelen av lånet som gjelder balkonger (omtalt som «balkonglånet») deles likt mellom de 8 andelene på 59 m^2. Dette tilsvarer 12,5 % for hver av de 8 andelene.
  - Inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet inkluderes derfor ikke i grunnlaget for fordeling etter fordelingsnøkkelen som er beskrevet over.
  - Balkonglånet utgjør 69 % av lån nr. 11499478 i Husbanken (merket som lån 1HUAN1 i HBRIs regnskap).

Fordelingsnøkler som gjelder fordeling av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld for de ulike andelene

Andel	1/19	Arealandel (av totalt 1545 m^2)	Fordelingsnøkkel
57 m^2 Andel 28 og 37	5,2631 %	3,6893 %	4,4762 %
59 m^2 Andel 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43 og 45	5,2631 %	3,8188 %	4,541 %
73 m^2 Andel 27	5,2631 %	4,7249 %	4,994 %
103 m^2 Andel 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42	5,2631 %	6,6667 %	5,9649 %
165 m^2 Andel 44	5,2631 %	10,6796 %	7,9713 %

Fordeling av inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet

Andel	Fordeling
59 m^2 Andel 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43 og 45	12,5 %

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET WILSES GATE 4

Organisasjonsnummer 855 943 622

Sist endret i generalforsamling **13. juni 2022.**

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1. Følgende regler gjelder for Borettslaget Wilses gate 4:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Generalforsamlingsvedtak
5. Styrevedtak bekjentgjort gjennom rundskriv

2.2. Brudd på reglene under punkt 2.1 kan medføre at borettslaget sier opp den ansvarlige andelseier

2.3. Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

3.1. Dører til portrom, oppgang, kjeller og loft skal alltid holdes låst. Åpne dører er tillatt (f.eks. ved flytting) når det er tilsyn med dørene.

3.2. Lys i kjeller/loft skal ikke stå på unødig

3.3. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23:00 og 06:30. Banking og boring kan foretas i tiden mellom kl. 08:00 og 21:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager, men må uføres med minst mulig sjenanse for naboene. Banking og boring er ikke tillat på søndager eller helligdager.

3.4. Leiligheten skal ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Vis særlig hensyn til støy i oppgangen. Skal en ha festlig sammenkomst som kan være til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro, varsles naboer på forhånd.

3.5. Balkonger skal ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkongene.

3.6. Søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Papir, plast og spesialavfall legges i anviste dunker. Lokket på søppelkassen skal lukkes etter bruk. Skarpe gjenstander skal pakkes spesielt godt inn. Det er forbudt å kaste brennende, etsende og ildsfarlig avfall i søppelkassene. Unngå oppbevaring av søppel i oppgang og på balkong.

3.7. Sykler oppbevare i egen sykkelkjeller. Beboere oppfordres til å sette sykler som ikke er i regelmessig bruk i egen bod. Sykler skal ikke plasseres i portrom eller oppgang. Gjester kan henvises til å låse fast sykkelen sin i gjerdet mot Wilses gate 2 / Møllergata 47, eller på sykkelstativ. Dersom fullt, bruk sykkelkjeller. Det er viktig at parkerte sykler ikke står slik at de kan komme i veien for brannvesen ved evt. redningsarbeid (sykler må derfor ikke være plassert under vinduene eller balkongene langs ytterveggene. Ikke lås sykler til trærne.

3.8. Gulvtepper skal ikke ristes ut av vindu/balkong. En må da gå ned i gårdsrom.

3.9. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.

3.10. Ved fravær må leiligheten holdes oppvarmet når det er fare for frost. Sørg også for at post tas inn eller omadresseres ved lengre fravær

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Alle beboere deltar på vår- og høstdugnad. Har du spesielle grunner for å bli fritatt, ta kontakt med styret.

4.2. Borettslaget setter bort vaktmestertjenester som et oppdrag til en ekstern tjenesteleverandør eller til f.eks. en av beboerne. Avtale om godtgjørelse avtales med den enkelte leverandør.

4.3. Borettslaget setter bort trappevask som et oppdrag til en ekstern tjenesteleverandør eller til f.eks. en av beboerne. Trappevasken gjøres én gang per uke og inkluderer trappene i begge oppgangene (fra loftsdør til kjellerdør, samt avsats og trapp ut, vinduskarmer og matteristing/-spyling/-støvsuging). Utstyr besørges av den som vasker. Avtale om godtgjørelse og trekk i godtgjørelse for manglende vask avtales med den enkelte leverandør.

4.4. De med kjellerboder mot yttervegg må lukke lufteventil om vinteren.

4.5. Alle beboere plikter å følge opp de pålegg som er gjort med tanke på brannsikkerhet og forsikringer inne i leilighetene.

4.6. Ta kontakt med styret dersom du oppdager mangler eller feil ved gården (se ellers punkt 5-1-7 i vedtektene).

4.7. Volder eller forårsaker beboer skade på fellesareal/rom, vil vedkommende være økonomisk ansvarlig for dette.

4.8. Etter man har holdt selskap i bakgården, skal det ryddes opp, senest neste morgen.

4.9. Ikke sett ting som skal kastes utenfor søppelbur. Annet avfall enn papp og restavfall må kastes på gjenbruksstasjon.

5. BRUK AV FELLESAREAL/ROM

5.1. Oppbevar private gjenstander i boder/fellesboder. Gjenstander kan unntaksvis oppbevares i fellesarealer på loft i kortere perioder. Er det behov for langvarig oppbevaring, skal tillates gis av styret. Gjenstander i fellesarealer på loft, i oppgang og i

kjeller, samt gjenstander i fellesboder i kjeller, må til enhver tid være merket med navn og leilighetsnummer. Beboernes kjeller- og loftsboder skal også være merket med navn og leilighetsnummer. Bruk folkeregisterets leilighetsnummer (f.eks. B H302). Styret kan ved behov gå gjennom gjenstander i fellesarealer og fellesboder. Gjenstander som ikke er merket vil bli merket med en egen rød lapp fra styret: «*Denne gjenstanden ble funnet umerket av styret den [dato]. Denne lappen erstattes med merking med navn og leilighetsnummer før [dato med frist]. Meld også fra til styret. Dersom gjenstanden ikke er merket før fristen vil gjenstanden bli fjernet av styret*». Når det gjelder sykler i sykkelkjelleren, stilles det ikke krav til at disse merkes. Styret kan imidlertid ved behov gå igjennom syklene og sette en rød lapp på de man antar ikke er i bruk lenger: «*Styret har den [dato] sett på denne sykkelen og ønsker å få vite om sykkelen er i bruk eller om den kan avhendes. Dersom sykkelen er i bruk må denne lappen fjernes så snart som mulig og senest innen [dato for frist]. Meld også fra til styret. Dersom lappen ikke er fjernet fra sykkelen før fristen, kan styret beslutte at sykkelen skal avhendes*». Etter slike gjennomganger vil styret lage en liste over alle gjenstander og sykler som har fått en rød lapp med angivelse av svarfrist. Listen distribueres til alle beboerne.

5.2. **Ordensregler for bruk av takterrassen og bakgård.**
BRUK AV TAKTERRASSE ER IKKE TILLAT FØR DEN ER RENOVERT.

5.2.1. Utstyr som har vært i bruk settes tilbake på plass når du går.

5.2.2. Bruk av utegrill gjøres forskriftsmessig. Etter bruk skal grillen rengjøres. Asken tømmes i egen ildfast avfallsdunk, og risten rengjøres. Dersom det er tom for gass skal styret varsles.

5.2.3. Vis hensyn til naboer med tanke på støy, særlig etter kl. 23:00 om kvelden. Dette gjelder også balkonger og innendørs med åpne vinduer.

5.2.4. Bakgården er disponibel for alle beboere, for alle fem borettslag som deler bakgården.

5.3. Hold alminnelig orden på fellesarealer. Leker skal ryddes på plass i sandkasse etter bruk, og fellesutstyr som er lånt settes tilbake på plass. Sandkassen skal lukkes etter bruk!

6. DYREHOLD

6.1. Alle beboere er forpliktet til å melde fra til styret for registrering av husdyr

6.2. Husdyr må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene

6.3. Beboere kan fratas retten til å holde husdyr av styret, men en slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen

7. TOLKNINGER/ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

7.1. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolkningsvedtak kan ankes inn for generalforsamlingen.

7.2. Forslag til endringer eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall

7.3. Klager på brudd på husordensreglene rettes til vedkommende beboer eller oversendes skriftlig til styret.

8. SIKKERHETSREGLER

8.1. Trappeoppgangene er vår primære rømningsvei, og det er derfor ikke lov til å lagre noe i trappeoppgangene.

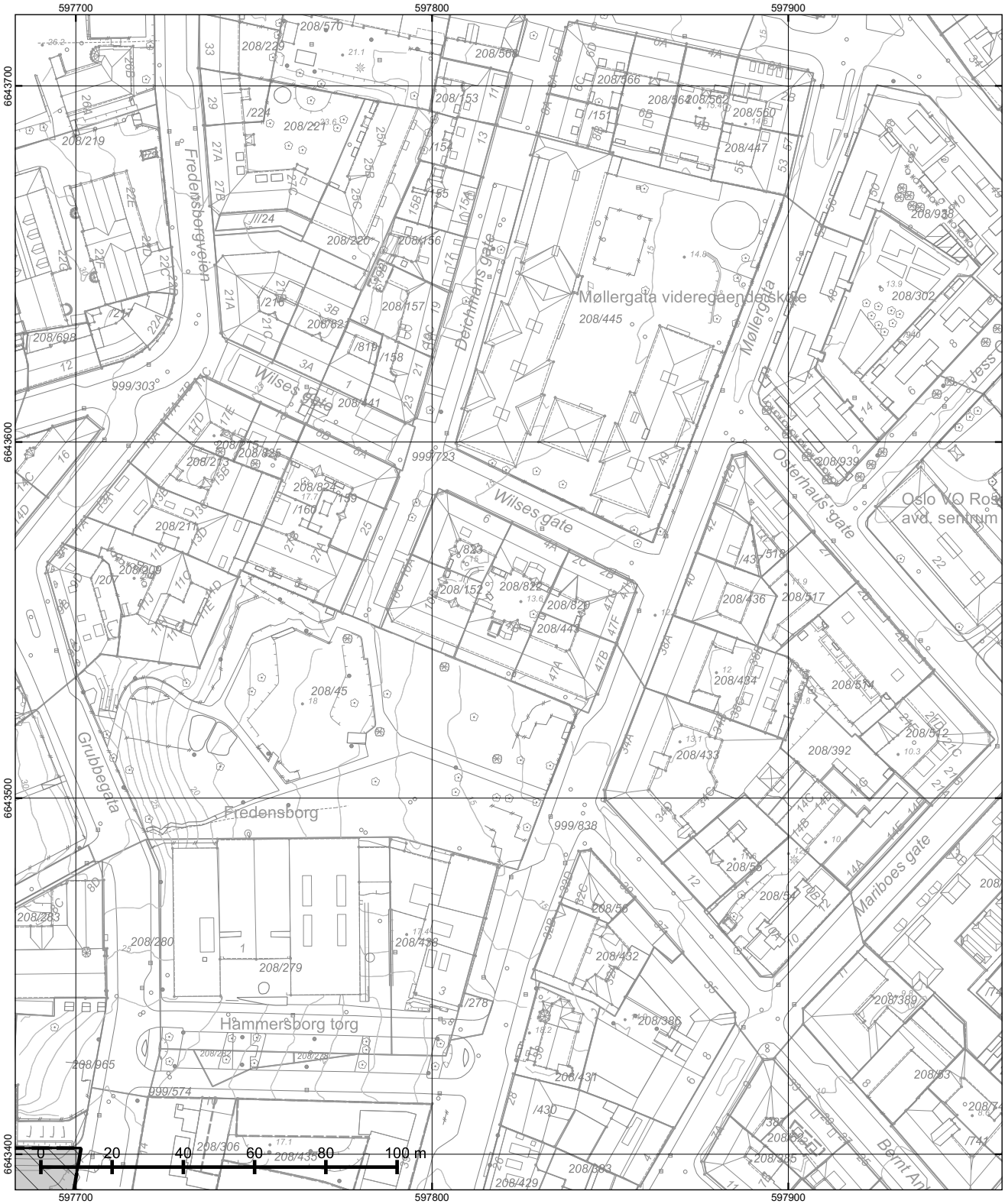
8.2. Alternativ rømningsvei er stigene ved balkongene. Det er ikke tillat å sette sykler eller annet under dem.

8.3. Dersom beboere ønsker å bruke bakgården eller andre fellesområder til å lagre noe, også byggematerialer, må styret informeres på forhånd.

8.4. Ting eller materialer skal ikke hensettes i portalene under noen omstendigheter, bortsett fra ved korttidsaktiviteter som lasting og lossing.

8.5. Det er ikke tillatt å lagre gass i kjeller eller på loft.

8.6. Bruk av fyrverkeri og lignende er ikke tillatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

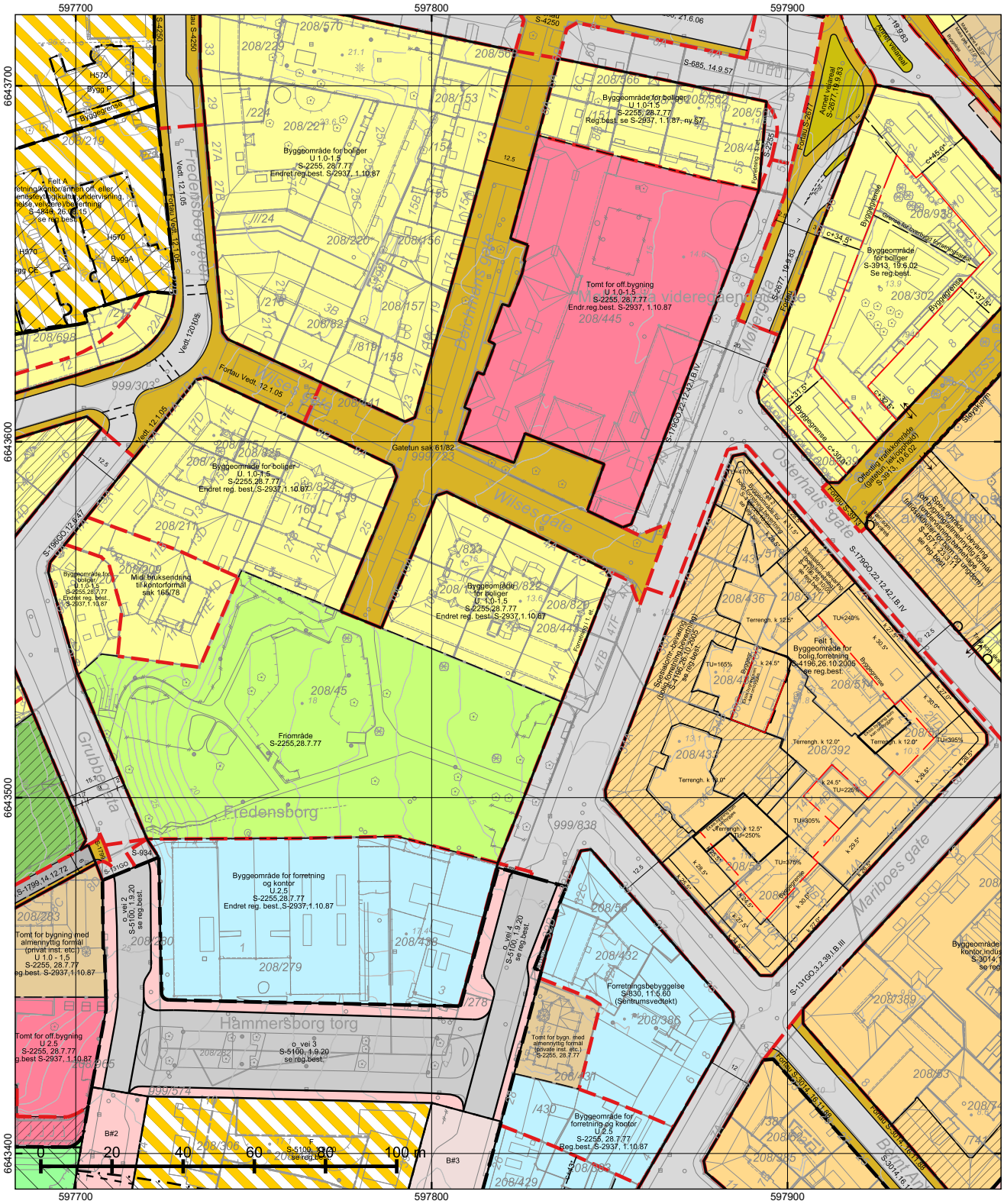
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162936/ 86539708
Deres ref.:
Adresse: Wilses gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/822

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

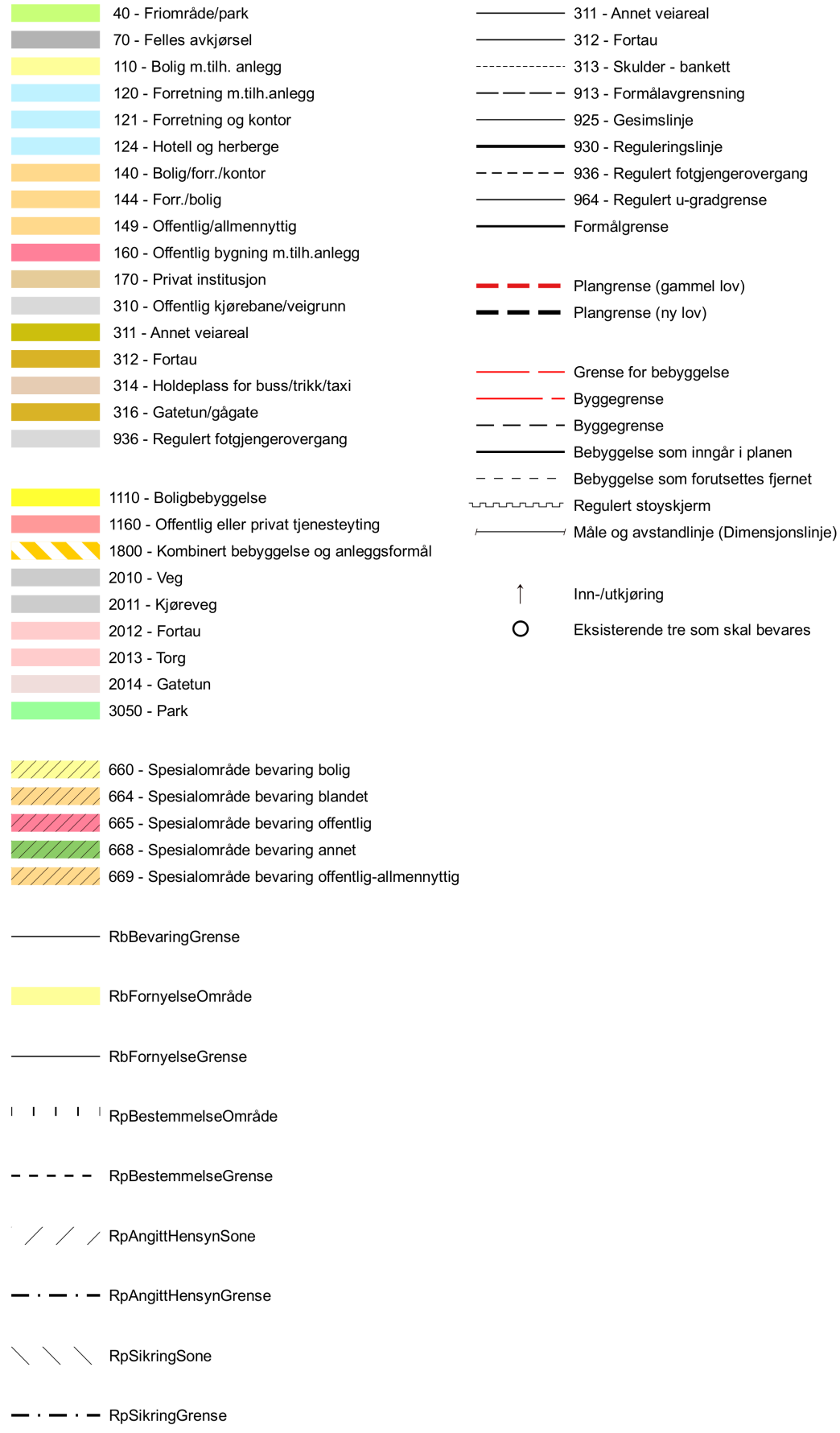
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

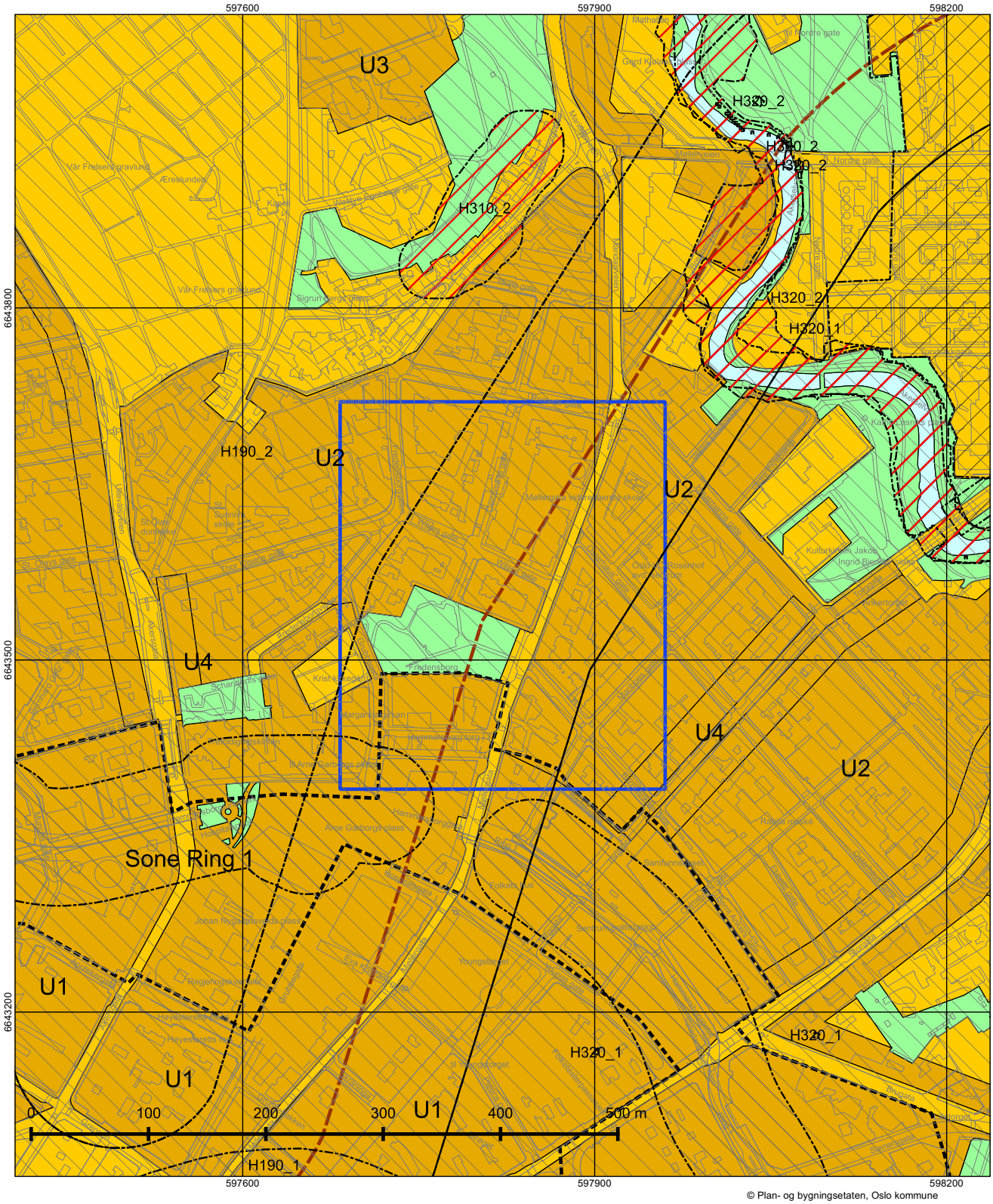
PlottID/Best.nr: 162936/ 86539708
Deres ref.:
Adresse: Wilses gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/822

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162936/86539708
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




Projecteret Ombygning
paa
Grunden Nr. 1 & 33 Friedmannsgade.
Nº 1. WILSES GT.
Anmerkning:
Plan af 3die Etage
Plan af 5te Etage

Anmeldelse
1. Skr fa ing.
1. Tegn.
1. Stat bygn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 2087
1934
OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Forsterkning av gavltjønne

på matr.-nr. 4 Wilses gate

Innlevert 15. nov 1934 Attestert

V. d. til innstilling.
Oslo 16. november 1934.

V. Kielland

Under forutsetning av at beregningen er tilfredsstillende innstilles anmeldelsen til godkjennelse
20/11-34

V

V. h. ind. beregning.
Oslo 21. novbr. 1934. E. Pram

V

Bygningsrådet.

I tilslutning til bygn.-sjefen.
Til sak, til forsterkning med beregning av jernene i 1. etasje bemerkes at gavltømmeren med anmeldelsen er

VD 18/10 1932

Anmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Bruksforandr. til blikkenslagerverksted

på matr.-nr. 4 Wilsesgate

Innlevert 20 okt. 1932 Attestert 25/10-32

VD til innstilling

Oslo den 20 de okt. 1932

O. Skillaas

Overrendes helserådet til uttalelse

24/10-32

Addeksamsvesenet

GM/VW.

Ad: 4 Wilsesgate, jnr. 1754/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Hvis bruken gir anledning til klage forbeholder man sig adgang til å forlange fraflytning av verkstedet.

Oslo helseråd, den 31 oktober 1932.

Efter bem.

Mottatt 1-NOV. 1932

Vw Pihl

To. Kramm-Hansen

Innstilles til godkjennelse med forannevnte forbehold.

2/11-32

Addeksamsvesenet

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TOVE NICOLAISEN ARK MNAL
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.10.2022
	201813168 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	WILSES GATE 4B	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Tore Moe	Søker:	TOVE NICOLAISEN ARK MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Wilses gate 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til innlemmelse i leilighet i øverste etasje, mottatt 30.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201813168			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	19.03.2018	1/7
Plan 5 etasje og loft	020 A	15.08.2018	7/5
Plan tak og snitt AA	021 A	15.08.2018	7/6
Fasader - 1	022 A	15.08.2018	7/7
Fasader - 2	012	15.08.2018	7/8
Detaljtegning	030	21.11.2018	7/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Tore Moe, Wilses gate 4 B, 0178 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

KOPI

Dato: 24 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311745-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4B	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wilses gate 4 v/styreleder Jon Skaale	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - WILSES GATE 4B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utbedringsarbeid

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Wilses gate 4 - bakbygn.		87/807

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Jan Arild Hansen
c/o Selmer Furuholmen
P.b. 9006 - Vaterland

0134 OSLO 1

HA/tfn
Dato 15.mars 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Hans Andersen
Bygningsinspektør
Hans Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

541. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet vil: Bruksendring fra industri til kontor

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Wilses gate 4, bakbygn.		87/1974

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 1

THE/bs

Ansvarshavende

Ing. Jan Arild Hansen
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland

0134 OSLO 1

Dato 29.5.89.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utbedringsarbeid

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Wilses gate 4 - forgård		86/4160

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Jan Arild Hansen
c/o Selmer Furuholmen
P.b. 9006 - Vaterland

0134 OSLO 1

THE/tfn
Dato 13.januar 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 24 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200311870-10 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wisens gate 4 v/Styreleder Jon Skaale	Adresse:	Wilses gate 4., 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - WILSES GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Furuset Byggeservice AS
Ribstonveien 19
0585 OSLO

Dato: 17 JUNI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200110723-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4A	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wilses gate 4,v/Jon Skaale	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 04.12.2018

Deres ref.: Kjell Solbakken Vår ref.: 201814304-5 Saksbeh.: Jetmir Sabani Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	WILSES GATE 4 A-B	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET WILSES GATE 4	Adresse:	Wilses gate 4B, 0178 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Wilses gate 4 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 04.12.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.12.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET WILSES GATE 4, Wilses gate 4B, 0178 OSLO, wilsesgate4@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VEKOS AS
Skreppestadveien 50
3261 LARVIK

Dato: 27.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201611819-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4A	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET WILSES GATE 4	Adresse:	Wilses gate 4B, 0178 OSLO
Søker:	VEKOS AS	Adresse:	Skreppestadveien 50, 3261 LARVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Wilses gate 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av automatisk slokkeanlegg, mottatt 16.12,2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611819			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Informasjon fra matrikkel og grunnbok	Unummerert		1/3
Plan 2. etasje	E-1		1/11
Plan kjeller og 1. etasje	E2	01.12.1987	1/12
Tilkobling	Unummerert	08.09.2016	5/2
Situasjonsplan	Unummerert		5/3
Ledningskart	Unummerert	04.07.2016	5/4
Plan	Unummerert		5/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Ø.D.J. No. II 96.
6 Bilag

+2 +1+2+

Kommunikation
Situationsplan
1 Tegninger.
2 d° 1/2 96
1 d° 26/2 96
Begjæring
Syning 3/11 96
Tegning 9/11 96

STADSKONDUKTØRENS KRISTIANIA III 96 = 391/96 - 476/96 2386/96

Expeditions-Dokument N° 1.

angaaende Træningshus

paa Matr.-No. 33 ~~Calmeyersgade~~ Deichmanns Gade

Indleveret 5te dd Januar 1896. Attesteret 10 Juni 1898.

Undertegnede Politi-Inspektør har undersøgt og erklærer, at ovenstaaende Tegninger ere i Overensstemmelse med Bygningsloven for Kristiania, Brandvæsen og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paabudte Linier o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania, den 15de Januar 1896

D Lange

14/96

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

CHRISTIANIA BRANDVÆSEN 21/96

Overensstemmer med dette Skjønt Intet at bemærke ved Ændringen.
Til Tomten er adkomst gjennem en 7.75 m bred Passage fra Vestbanegaden. Bygningen bliver efter Snit I. alle 3 Etager med Kjælder. Foruden tilfredsstillende Rækværk om 1 Trappe for hver 600 m² af det Del af Bygningen, som 2 Trappe for større Areals, er der i den med Tegningen vedkommende Del af Huset projekteret en fast Jernadelig, hvorved tilstrækkelig Adgang gjennem Korridoren C skal gives Adgang ogsaa til Trappen II. Vaskerummene ere anbragte i 1/2 Etage i de øverste Etager. Ellers Intet at bemærke Christiania 18 Juni 1896

D Lange

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siemens AS, BT
Postboks 1 Alnabru
0613 OSLO

Dato: 12 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513603-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4A	Eiendom:	208/822
Tiltakshaver:	Borettslager Wilses gate 4	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Søker:	Siemens AS, BT	Adresse:	Postboks 1 Alnabru, 0613 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Saken gjelder søknad om installering av brannalarmanlegg i eksisterende boligblokk.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 15.11.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, ansvarsretter

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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.

Søknaden:
Søknaden omfatter installering av adresserbart brannalarmanlegg med detektorer i eksisterende boligblokk. Boligblokken er i 6 etasjer + loft.

Godkjenninger
Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	A1	26.10.2005	1/4
Plan to	A2	26.10.2005	1/5

Plan tre	A3	26.10.2005	1/6
Plan fire	A4	26.10.2005	1/7
Plan fem	A5	26.10.2005	1/8
Plan 6.etg. og loft	A6	26.10.2005	1/9
Tegninger andre	A1, P1 - , B1, P1	26.10.2005	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket

Orgnr og Navn	Beskrivelse
915826946 Siemens AS	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for installasjoner, tiltaksklasse 2(brannalarmanlegg) Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av installasjoner, tiltaksklasse 2(brannalarmanlegg) Ansvarlig utførende for installasjoner, tiltaksklasse 2(brannalarmanlegg) Ansvarlig kontrollerende for utføring av installasjoner, tiltaksklasse 2(brannalarmanlegg)

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innefor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfallsplan:
Avfallsplan anses ikke nødvendig for denne søknaden.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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 byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siemens AS, BT
Postboks 1 Alnabru
0613 OSLO

Dato: 27 FEB. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200513603-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammad Gouravan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4A	Eiendom:	208/822
Tiltakshaver:	Borettslager Wilses gate 4	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Søker:	Siemens AS, BT	Adresse:	Postboks 1 Alnabru, 0613 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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.

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 03 DES. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311870-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wisens gate 4 v/Styreleder Jon Skaale	Adresse:	Wilses gate 4., 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 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 balkonger på fasade mot bakgård.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr.1, 2, 3 og 4, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 25.11.2003, ansvarsrett og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 70 nr. 2 ang. avstand til nabogrense.
Det foreligger ikke 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 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.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
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

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av balkonger på fasade mot bakgård fra 2. til 5. etasje.
Balkongene har en dybde på 1,4 meter ut fra veggliv.

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 28.07.77 (S-2255) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester.

Uttalelser fra annen myndighet:
Søknaden har vært forelagt Byantikvaren i samrådsmøte den 21.05.2003 og ble anbefalt under forutsetning av at balkongene ikke ble dypere enn 1,4 meter og at det ikke ble bygget balkonger i 1. etasje samt at rekkverket ble transparent med vertikale spiler.

Kontroll:
Kontroll med prosjektering og utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll.
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert. Eventuelle endringer i prosjektet må innsendes for godkjennelse.

Det forutsettes at kontroll som vist i kontrollplan for prosjektering kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.2, PRO 110.2 og KPR 110.2 – Arkitektene Dahl & Myrhol AS

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelse
Byantikvarens bemerkninger er etterkommet.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven når det gjelder avstand til nabogrense og er avhengig av dispensasjon 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.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 ang. avstand til nabogrense.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at oppføring av balkonger vil øke bokvaliteten for beboerne betydelig. Balkongene vil dessuten ikke påføre naboene reduserte sol- og lysforhold.. Dessuten ligger samtlige bygninger i kvartalet i nabogrense. De nye balkongene ligger i en avstand av 0,5 meter fra grensen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer 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:
På bakgrunn av hva som er anført foran i saken finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden.

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 har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
3. Avfallsplan
4. Forhåndsuttalelse fra vann- og avløpsetaten

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 byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Sameiet Wilses gate 2 v/Harald Hjort, Wilses gate 2, 0178 Oslo

Vedlegg:

Godkjent søknadsdokumentasjon
Forskrift om produksjonsavfall
Vedlegg avfall
Vedlegg vann
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

KOPI

Dato: 22 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311870-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wisens gate 4 v/Styreleder Jon Skaale	Adresse:	Wilses gate 4., 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.09.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.1.22003 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

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.

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
Tiltaket gjelder oppføring av balkonger på fasade mot bakgård.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
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

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.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

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

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 24 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311870-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wisens gate 4 v/Styreleder Jon Skaale	Adresse:	Wilses gate 4., 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - WILSES GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

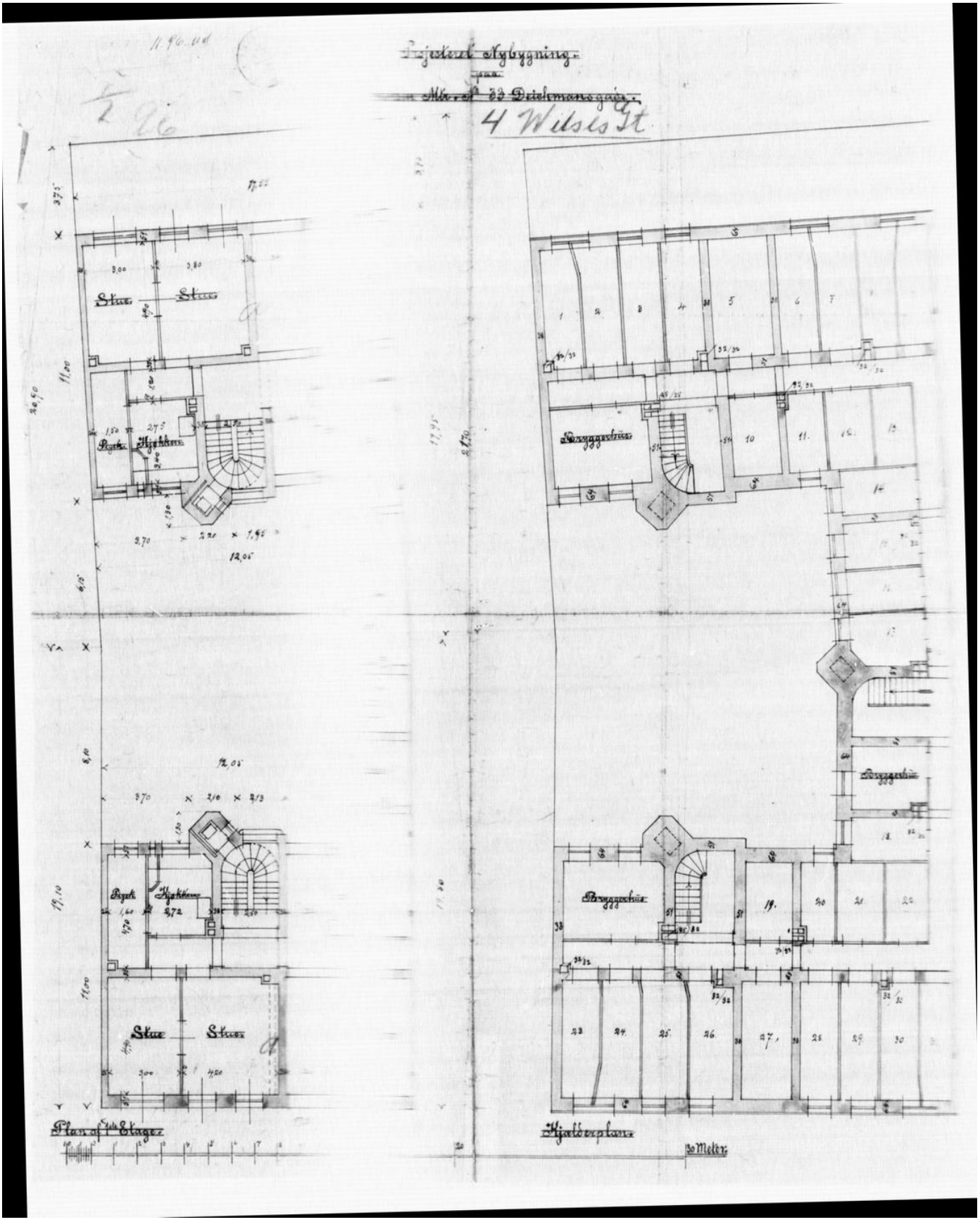
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

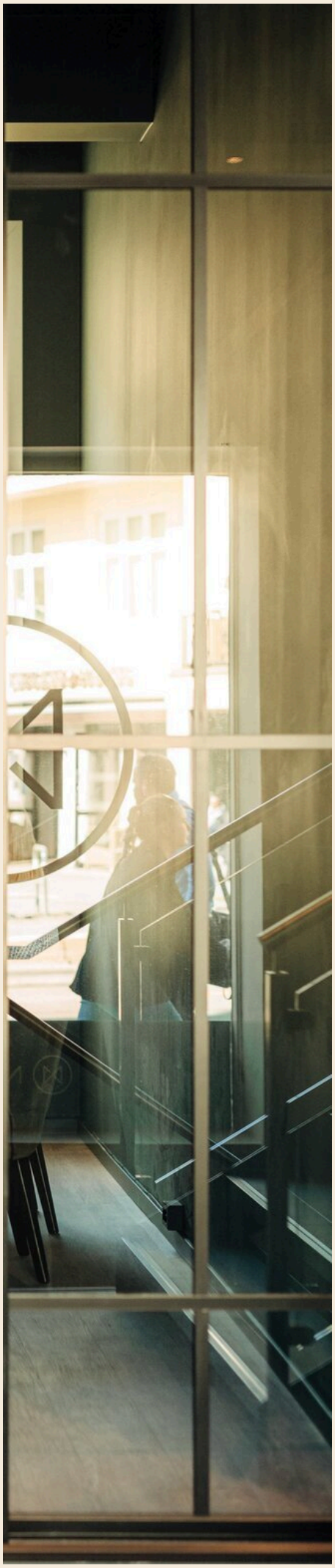

Projekteret Nybygning
4 Wilsis St
Stue
Stue
Pigek.
Hjælkam.
Pigek.
Hjælkam.
Stue
Stue
Plan af 1ste Etager
Hjælperplan
30 Meter

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0367/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wilses gate 4B 0178 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 822, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292