

Wilses gate 2B



Velkommen til

Wilses gate 2B



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

Fredensborg

Klassisk, gjennomgående og romslig 2-roms med walk-in og separat kjøkken - Lave felleskostnader - Rolig sidegate

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 230,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896

Ansvarlig megler	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no
Megler	Adrian Nordvik
Telefon	971 74 157
E-post	a.nordvik@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Klassisk, sjarmerende og romslig 2-roms selveier beliggende i en vakker, ærverdig bygård fra 1800- tallet. Leiligheten ligger grønt og frodig til i miljøgate på Fredensborg. Her bor du sentralt med gangavstand til sentrumskjernen, Grünerløkka, Akerselva, flere fine parker og kollektivtilbud.

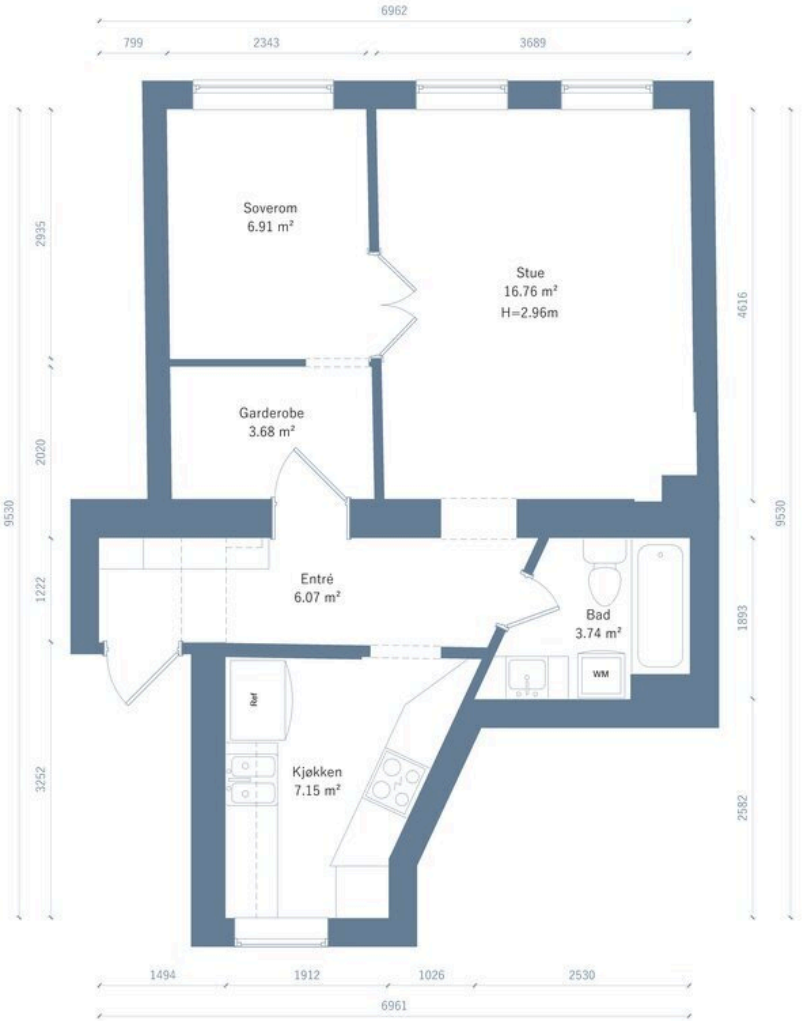
- Leiligheten har en god beliggenhet i 3. etasje, og en gjennomgående planløsning. Boligen inneholder entré, separat kjøkken, lun stue, romslig soverom, walk- in closet og bad.

- Nydelig rosett og stukkatur
- Generøs takhøyde på 2,96 meter og store vindusflater
- Original, dobbel fløydør
- Mulighet for peis
- Noe moderniseringsbehov
- Lave felleskostnader
- Både lofts-og kjellerbod
- Velfungerende sameie med god vedlikeholdshistorikk
- Hyggelig bakgård med sittegrupper og grill



Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	57 kvm



Wilses gate 2B

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D


LES LIGNES




LES LIGNES








meraki


ThinQ
5kg







Informasjon

Wilses gate 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0081/22

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Wilses gate 2B, 0179 OSLO
Gnr 208, bnr 820, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Carl Andreas Rønning

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
Total BRA: 49 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiermøtet (med tilstrekkelig flertall) kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, walk-in closet og soverom. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En kjellerbod på 5,2 kvm. og en loftsbod med gulvareal på 7,5 kvm. (Måleverdig areal på 3,4 kvm).

Standard

Entré:
Velkommen inn! I gangen er det plass til garderobenisje med skap, knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangens sentrale plassering sikrer god flyt i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Kjøkken:
Separat kjøkken med masse lagringsplass. Lys innredning med hvite, glatte høyglans fronter, plater på veggen over kjøkkenbenken og benkeplate i stein. Kum med ettgreps blandebatteri. Det er avsatt plass til frittstående komfyr og kjøleskap samt integrert oppvaskmaskin. Kullfiltervifte over komfyr. Arealet er utnyttet til det maksimale med himlingshøye overskap, benkeskap og skuffer.

Stue:
Lun, romslig og innbydende stue av god størrelse. Det er plass til sofagruppe med tilhørende stuemøblement som sofabord og tv-benk og spisegruppe. Den gode takhøyden på 2,96 meter og de store vindusflatene gir en god romfølelse og slipper lyset inn. Klassiske detaljer som rosett og stukkatur i himling, en original fløydør og flott behandlet tregulv. Det er pipeløp i stuen så ved ønske kan det etableres peis. Sameiet rehabiliterte pipeløpet i 2011. Planløsningen i rommet gjør innredningsjobben enkel.

Soverom:
Romslig soverom med inngang via doble fløydører. Det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Soverommet har både rosett og stukkatur. Fra soverommet er det direkte tilknytning til eget walk-in closet. Her er det innredet med åpen garderobeløsning som sikrer godt med lagringsplass.

Bad:
Eldre flislagt bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med toalett, badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Tregulv, parkett og fliser på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom.
Himling: Malt himling. Takhøyde i stue på 2,96 meter.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Eltek AS. Utbedring av avvik avdekket ved el-tilsyn av Elvia, samt installasjon av stikkontakt på soverom og sjekk av tilkoblinger panelovner i stue og lamper på stue/soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Eliva AS DLE utførte lovpålagt kontroll av elektrisk anlegg/utstyr 23. mai 2024. Avvik avdekket ble rettet av Bærum Eltek AS.

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)
Ja
Beskriv: I mai 2025 ble det oppdaget vanninnsig i kjelleren i sameiet. Styret meldte kort tid etterpå at det stammet fra en vaskemaskintilkobling i en annen seksjon, og at det var utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjevhet i gulv på kjøkken - men vært slik siden overtakelse og ingen kjent negativ utvikling.

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: Styret meldte om spor etter rotter i kjelleren i 2023, men det ble utbedret og ikke opplevd problemer med dette senere.

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?
Ja
Beskriv: Har tidligere vært vanninnsig i kjeller ved svært kraftig regnvær. Har blitt gjort noen tiltak fra styret, men uklart om dette har løst forholdet fullstendig (ikke vært tilstrekkelig regnvær etterpå).

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Grunnmur i naturstein\ tegl.

- Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.
- Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
- Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer med 2-lags energiglass fra 1986.
- Brannklassifisert entrédør.
- Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken. Bereder på 116L fra 2009.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Stedvis slitte vinduskarmer.

- Overflater:
Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes.

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige dører:
TG-2 settes i hovedsak for dørenes/hengslenes alder.
Stedvis noe slitte dører som skubber.

- Avtrekk:
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

- Elektrisk anlegg:
Det foreligger samsvarserklæring på elarbeid utført i selgers botid.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

- Bad:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Ensamlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon skal gi melding til styret om dette.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 230,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett (fiber), trappevask, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Trappevask: 200,-
Bredbånd: 175,-
Felleskostnader: 1 855,-

Sameiet har justere felleskostnadene med 10 % hvert år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 316 566,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 266 264,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Wilses gate 2, orgnr. 883442822

Om sameiet

Vedlikeholdsbehov:
Avløp
Opprinnelig skulle avløp byttes samtidig med hovedvannledning, dette ble avlyst på grunn av komplikasjoner/kostnader. Det bør foretas en sjekk på hvorvidt det er behov for å gjøre dette eller ikke.

Det skal kartlegges status på vinduene i sameiet på et tidspunkt.

Vedlikeholdshistorikk for sameiet:
2019: Bytte av hovedvannledning til sameiet fra kommunal hovedvannledning.
2019: Nye låsesylindere hoveddør oppgang A og B.
2019: Rens og reparasjon av takrenner mot Wilses Gate/Møllergata.
2018: Trapperomsoppussing oppgang A.
2017-18: Vanntåkeanlegg installert i oppgang A samt nytt røropplegg ved vanninntak. Bytte av brannvarslingssentraler samt kobling til vanntåkeanlegg.
2016: Takrenovering av tak mot bakgård samt piper. Det ble lagt ny takpapp, belegg, pussing av piper, pipebeslag og takrenner med istappsikring.
2015: Tetting av etasjeskille seksjon 17/loft.
2015: Ny postlåssylinder montert oppgang B.
2014: Lyssjakt til kjeller i Wilses gate tettet og asfaltert.
2014: Nye låsesylindere montert oppgang B.
2013: Dørpumper installert for alle seksjoner.
2012: Trapperomsoppussing oppgang B.
2012: Restaurering av trapperomsvinduer oppgang A og B.
2011: Skorsteinsrehabilitering.
2010: Fasader mot gate og bakgård, ny belysning v/ port, portal og bakgård.
2010: Nytt bakgårdsdekke, utemøbler, sykkelstativ + div.

2009: Innstallering av digital tv.
2008: Trapperomsoppussing oppgang A.
2008: Nye inngangsdører til trapperom A og B
2007: Sentralt brannvarslingsanlegg
2007: Nye leilighetsdører oppgang B
2004: Brannsikring (trapperom, kjeller og loft)
2003-04: Renovering av kjeller.(Utgraving, støpt opp med nytt gulv, nye takbjelker, varmekilder installert samt etablering av nye boder+ hobbyrom)
1999: Skallsikring (byttet låser og montert skinner på ytterdører og dører til loft og kjeller)
1996: Takrenovering (nye takstein mot gate og malte eksisterende takplater mot bakgård samt ytre vedlikehold av piper over taknivå)
1987: Vann, avløp og strøm.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Fellesformue

Kr 10 161,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Beboere som ønsker å anskaffe hund skal søke styret i sameiet om dette. Tillatelse skal gis med mindre hundeholdet beviselig vil være til alvorlig sjenanse for noen av de øvrige beboerne (allergi, støy eller lignende).

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 76363561

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 400 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dette området passer perfekt til deg som vil bo midt i byen og i nærheten til alt.

Det er flere fine grøntområder og rekreasjonsmuligheter i nærheten til glede for store og små. Her er flere treningssentre, turveier langs Akerselven og grønne lunger som den nye parken på Vulkan, Kristparken (nylig renovert), Kubaparken, St. Hanshaugen og Botanisk hage. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen i sykkelavstand og et populært utfartssted hele året. Leiligheten har en meget attraktiv og hyggelig beliggenhet i et etablert boligområde på Fredensborg. Idylliske Damstredet med sine sjarmerende småhus. For å bedre

ivareta de myke trafikantene er flere nabogater gjort om til hyggelige miljøgater med brosteinsbelagte parkeringsarealer, brede fortau og beplantning i form av trær, busker og blomster. Det er kort vei til Akerselva med idyllisk tursti til Østmarka via Torshov og Nydalen. I marka har man utallige turmuligheter både sommer og vinter, gode fiskevann og flere fine badeplasser.

Her bor man godt midt i bykjernen! Torggata som løper fra Stortorvet til Ankerbrua ligger like i nærheten. Langs Torggata finner du flere restauranter, barer og kafeer. Dette er en gate som er spesielt kjent for sitt brede utvalg av restauranter- her finner du noe som passer alle og enhver. Det kryr av nye og eldre utesteder på Youngstorget blant annet Justisen, Feber og KRÖK. Herr Nilsen og Nasjonal Jazzscene anbefales for deg som liker jazz. I tillegg en rekke restauranter med Oslo Street Food. Fra leiligheten er det kort vei til yrende liv på Vulkan med Mathallen (se www.mathallenoslo.no), butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no). Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Grünerløkka ligger et steinkast unna med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Vega Scene (ca. 2 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen.

Leiligheten ligger midt i hjertet av Oslo, og dermed har man svært gode kollektivmuligheter. Du kan velge mellom tog, buss og trikk, og reis dit du vil på en rask og effektiv måte.

Boligen ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Her har du hele sentrum rett utenfor døren - En luksus svært mange drømmer om.

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.

De originale byggetegningene samsvarer ikke med dagens situasjon. Dagens løsning samsvarer med byggetegninger fra sak om installering av bad/WC fra 1986.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Møllergata 42 - Loftsutbygging - Bolig - rømningstrapp. Saksnummer 200812574
Det søkes om tillatelse i ettertid for innredning av en leilighet på loft. Den har fem

rom inkludert kombinert stue/kjøkken, og den er gjennomgående belyst. Boder er lagt til kjeller. Bruksarealet BRA øker med 85 m2 som følge av tiltaket.
Møllergata 47 A og B - Oppføring av ti balkonger. Saksnummer 202458024
Deichmans gate 10 - Etablering av solceller på tak, takterrasser og takopplett. Saksnummer 202313725
Wilses gate 1 - Endring av kjellerleilighet. Saksnummer 202456765
Wilses gate 3 B - Utbygging av loft. Saksnummer 202108087
Osterhaus' gate 21 E - Bruksendring fra næring til bolig. Saksnummer 202461817

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:

301/208/820/10:
22.05.1986 - Dokumentnr: 30480 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:152 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:822 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:822 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:823
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1987 - Dokumentnr: 52373 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:

Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1288/2010
Seksjon som deles:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 260/2010
Ny seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/2010
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

30.11.1989 - Dokumentnr: 84022 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:823
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

01.03.1990 - Dokumentnr: 14360 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:443 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:443 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:443 Snr:3
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 900,-
Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 6 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Elektronisk sikringsobligasjon eierseksjon kr. 540,-
Ferdigattest kr. 705,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Kommunale opplysninger ca. kr. 2 500,-
Reguleringskart og arealbekreftelse kr. 817,-
Seksjonsbegjæring og servitutter kr. 172,- pr. stk kr. 172,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel kr. 115,-
Utlegg fotograf kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport** ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 919,- 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. 3 625,-.

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 29. august 2025

Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler

Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Wilses gate 2B

Wilses gate 2B

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 344 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 220 elever, 14 klasser	**1 min** 0 km
St. Sunniva skole (1-10 kl.) 535 elever, 20 klasser	**6 min** 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 320 elever, 21 klasser	**16 min** 1.3 km
Sofienberg ungdomsskole (8-10 ... 120 elever	**18 min** 1.5 km
Kristelig Gymnasium ung.skole ... 380 elever, 13 klasser	**20 min** 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**5 min** 0.4 km
Edvard Munch videregående skol...	**6 min**

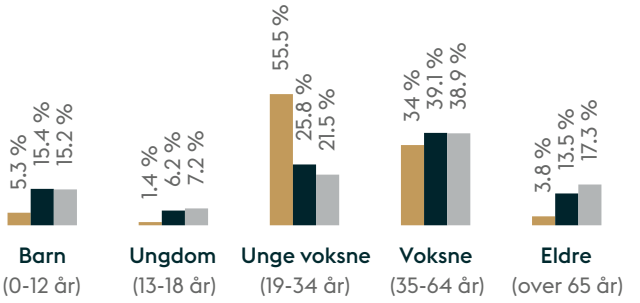
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	**4 min** 0.3 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	**6 min** 0.5 km
Stortinget Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	**8 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 25 ulike linjer	**14 min** 1 km
Oslo Gardermoen	**43 min**

Barnehager

Hausmannsgate Espira barnehage... 180 barn	**3 min** 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 57 barn, 4 avdelinger	**5 min** 0.4 km
Kristent interkulturell arbeid...	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 055	2 245
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

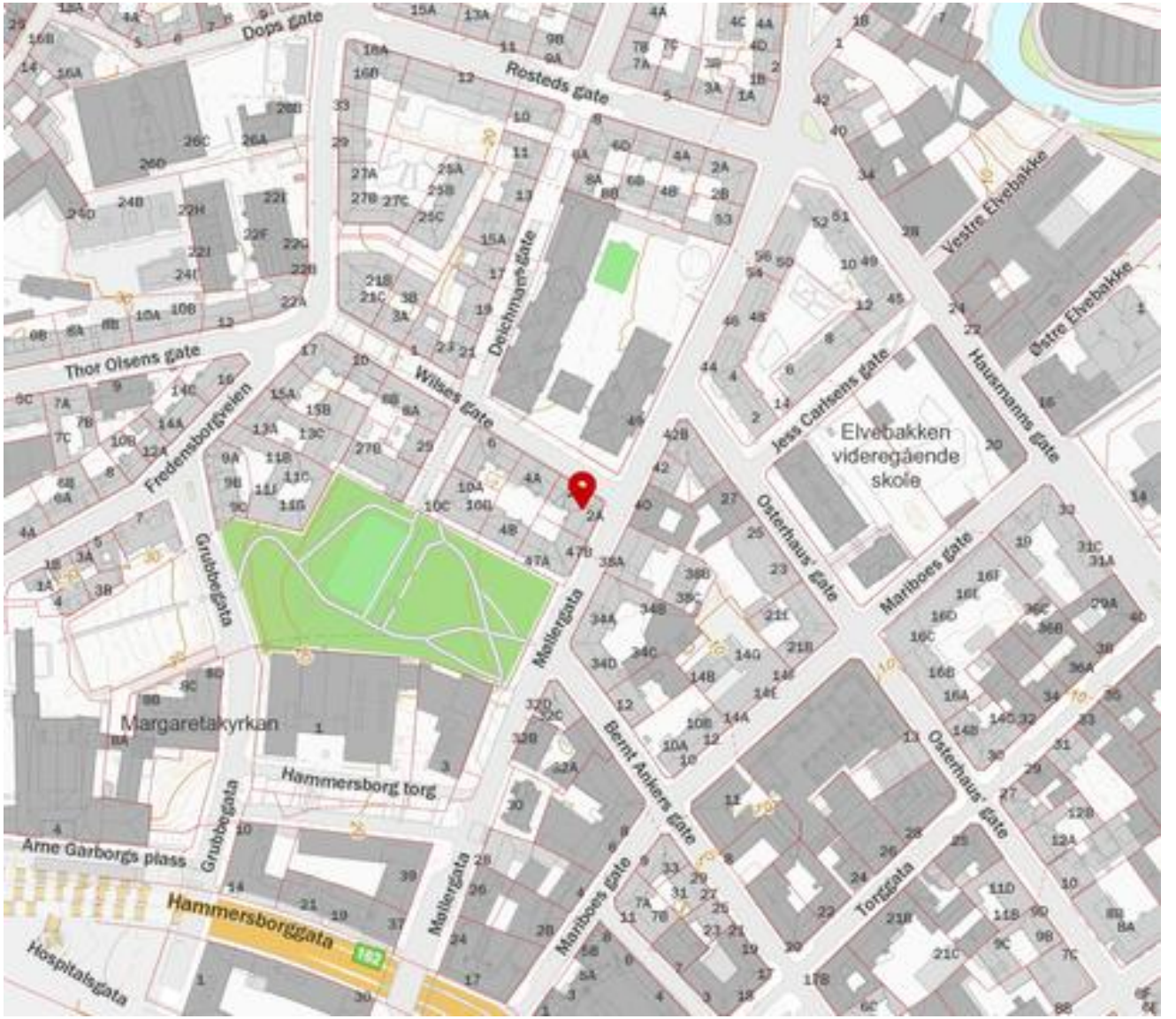
Sport

Kristparken ballbane	2 min
Møllergata skole	2 min
Condis Tr.senter Fredensborg	3 min
Krønsj Treningssenter	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 820, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25306 **Referansenummer:** WV2047

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

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

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 10 i sameiet.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

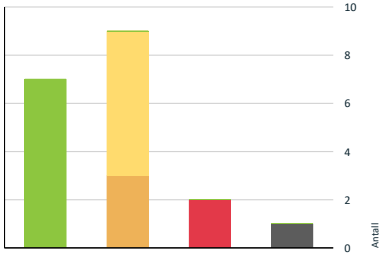
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

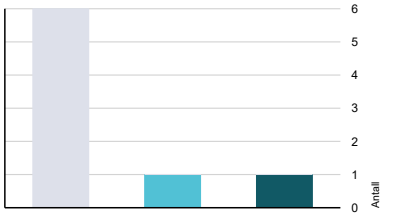
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

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

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

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1986. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Stedvis slitte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Tregulv/ parkett.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Rosetter og stukkatur.
Takhøyde i stue på 2,96 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 45 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 40 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ingen ildsted er montert. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Pipeløpene er rehabilitert i 2011.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med 3 speils felt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG-2 settes i hovedsak for dørenes/hengslenes alder.
Stedvis noe slitte dører som skubber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dørene om dette er mulig.
Lokalt vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garderobeløsning

Garderobeløsning med hyller og heng.
Normal funksjon på garderoben.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
En panelovn er fjernet fra soverom.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre flislagt bad med gulvvarme.

Innring på bad med WC, badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk i gulv. Fall fra innside dør mot sluk.

Sprekk i gulvfliser og bom under fliser. Hull i fliser/ fuger etter tidligere innredning.

Naturlig ventilasjon på bad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over komfyr, plater mellom overskap og benkeplate i stein, kum med ettgreps blandebatteri, og integrert oppvaskmaskin.

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

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

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

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Hovedstoppekran i kjeller.

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres stoppekraner oppe i leiligheten.



Kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i underskap på kjøkken.

Det er felles avløpsrør i sameiet.

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

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

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

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

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

Det kan se ut som om det har vært en lekkasje rundt røret.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten ved å åpne vinduer. Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Bereder på 116L fra 2009.
Det lot seg ikke kontrollere hvordan el-tilkobling det er på berederen.

Nye forskrifter i 2014:
En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang:
Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av ikke jordede kontakter.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

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

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Kontroll 13.11.2025. Eventuelle feil er rette opp.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	49			49	
Loft		3		3	
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**8**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Garderobe, Kjøkken, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller			

Kommentar

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

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

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

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,2 m².
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med gulvareal på 7,5 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 3,4 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	49	0

Kommentar

Leilighet i blokk — Alle innvendige arealer er med som P-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
25.8.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Carl Andreas Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	208	820		10	401 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Wilses gate 2 B

Hjemmelshaver
Rønning Carl Andreas

Eierandel
55 / 2010

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i miljøgaten Wilses gate. Plasseringen er svært gunstig, midt mellom sentrum, St. Hanshaugen, Vulkan og Grünerløkka med nærhet til absolutt alt av forretninger, kaféer, spisesteder, underholdnings- og servicetilbud. Fredensborg kjennetegnes blant annet gjennom utstrakt bruk av treverk i kombinasjon med tegl og klassiske bygårder. Fredensborg er et satsningsområde for Oslo kommune hvor flere gater er omgjort til miljøgater. Her bor du også rett ved idylliske Damstredet. Bygningene langs Damstredet er alle lave trehus, som stammer fra perioden 1810 til 1860, og fremstår som svært sjarmerende.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor blokken.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes. Eldre flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i stein.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

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

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

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2014	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

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

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Wilses gate 2 B, 0179 OSLO
Gnr 208 - Bnr 820
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WV2047

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rønning, Carl Andreas	9578-5998-4-878930	2025-08-24 09:52:53

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
24. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0081/22

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilses gate 2B, 0179 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Carl Andreas Rønning

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2014

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: 76363561
Forsikret i: Gjensidige forsikring

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?
Nei

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Eltek AS. Utbedring av avvik avdekket ved el-tilsyn av Elvia, samt installasjon av stikkontakt på soverom og sjekk av tilkoblinger panelovner i stue og lamper på stue/soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eliva AS DLE utførte lovpålagt kontroll av elektrisk anlegg/utstyr 23. mai 2024. Avvik avdekket ble rettet av Bærum Eltek AS.

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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)

Ja

Beskriv: I mai 2025 ble det oppdaget vanninnsig i kjelleren i sameiet. Styret meldte kort tid etterpå at det stammet fra en vaskemaskintilkobling i en annen seksjon, og at det var utbedret.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv på kjøkken - men vært slik siden overtakelse og ingen kjent negativ utvikling.

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: Styret meldte om spor etter rotter i kjelleren i 2023, men det ble utbedret og ikke opplevd problemer med dette senere.

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Har tidligere vært vanninnsig i kjeller ved svært kraftig regnvær. Har blitt gjort noen tiltak fra styret, men uklart om dette har løst forholdet fullstendig (ikke vært tilstrekkelig regnvær etterpå).

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

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: 5-0081/22

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rønning, Carl Andreas	**2025-08-24**

Identifikasjon

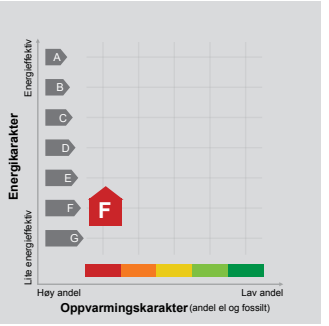
bankID Rønning, Carl Andreas

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Wilses gate 2B
Postnummer	0179
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	820
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80485522
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-160574
Dato	27.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

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

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

Deres ref.: 5-0081/22 . Vår ref.: 3786-1-10 Dato: 15.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Wilses Gate 2
Organisasjonsnr:	883442822
Seksjonseier:	Rønning, Carl Andreas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Wilses Gate 2 B, 0178 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	208
Bnr.	820

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76363561.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 230,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	200,00	
Bredbånd	175,00	
Felleskostnader	1 855,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	650,-
Fradragsberettigede kostnader:	104,-
Annen formue:	10 161,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Gunnar Alberg pr. e-post

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: wilsesgt_2_sameie@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. 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.

Protokoll årsmøte 2024/2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Amundsen, Espen (11.09.1976), signert 02.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), signert 02.06.2025 med Signicat Sign BANKID

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

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

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

S.nr. 3786

SAMEIET WILSES GATE 2

Dato for årsmøtet: 27/5-25

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberetigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsetelse av honorarer
7. Valg av styremedlemmer

Oppmøtte:

Seksjon: Johan - 8, Anne - 11, Håkon – 13, Stein – 15, Espen - 18, Gunnar - 19

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til fertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gunnar Alberg er valgt.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 02.06.2025
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 02.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Forslag vedtatt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberetigede

Krav til fertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste eter innleverte registreringsblanketer og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberetigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag vedtatt.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til fertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Eter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Johan A Langeland foreslått. Som protokollvitner ble Espen Amundsen foreslått. 3 av 13

Forslag vedtatt.

Sak 4

Dokumentet er signert digitalt av:
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 02.06.2025
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 02.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til fertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag vedtatt. Ingen innsigelsar på valg av tidspunkt på året.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til fertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3786 Årsregnskap 2024.pdf

Årsrapport og årsregnskap godkjent.

Styret skal undersøke om det er mulig å reforhandle forsikring.

Sak 6

Dokumentet er signert digitalt av:
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 02.06.2025
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 02.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Fastsetelse av honorarer

Krav til fertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse setes til 60.000 kr.

Styrehonorar godkjent av årsmøte.

Sak 7

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Gunnar Alberg
- Gunnar Alberg stiller til valg for ny to-årsperiode.

Valg av 1 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Johan A. Langeland

Valg godkjent.

Sak 8

Eventuelt

Brannsikring

Brannsikring, innspel om at ein burde ha meir fokus på brann i sameige. Til dømes kan brannvesenet komme på årlig kontroll. Det er også foreslått at alle bebuarar skal fylle ut

Dokumentet er signert digitalt av:
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 02.06.2025
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 02.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

årleg skjema som signerast for å sikre godt brannvern. Styret får skjema og tar det til etterretning.

Vindauga

Som meldt inn påførehand er det bemerka frå ein seksjonseigar at vindauga begynner å bli gamle. Sist dei vart fellesskifta var på 80-talet. Styret tar det til etterretning og vil be bebuarar om å sjekke over vindauge for å kartlegge situasjonen i heile sameige.

Fukt i kjeller

Det er framleis problem med fukt i kjellaren, men det er observert at problemet er mindre enn det har vore tidlegare, til tross for at det har vore veldige regnskyll dei siste åra.

Ein del av problemet kjem frå lekkasje frå bakgarden, dette har vore ei sak fleire årsmøte dei siste åra, men det er ikkje bestemt noko handling for å forbetre situasjonen. Det blir tatt opp om dette er bra for bygget eller ikkje.

Det blir påpeika at dette kan bli eit dyrt prosjekt.

Luftekanalane som skal hjelpe mot fukt har ikkje blitt følgt godt nok opp.

Møllergata 47 må også vere med på oppgradering av bakgarden.

Byggteknisk bekymring.

Styret skal undersøke om det er skadeleg for bygget og om det er midlertidige handlingar som kan gjerast.

Boder på loftet

Det er foreslått å utvide loftsbodene, også i lys av kjellerbodproblematikken. Seksjon eigar som har foreslått utvidinga skal komme med ei skisse. Styret kan undersøke om det er mogleg å låne vekk litt plass frå fellesbod.

Rydding og søppel

Det er observert at det til tider er dårleg sortering av søppel, mangel på knyting av posar og restavfall i papirdunken. Kommuna har høve til å krevje eit tilleggsgebyr dersom feilsortering fører til ekstra kostnader.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 02.06.2025
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 02.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Foreslått å sende informasjon til bebuarar om at sorteringsretningslinjer må følgast.

Fest/bråk i bakgard

Det er observert at det spesielt er søppeloppsamling ved fest i bakgard.

Det er også ønska frå nokre seksjonseigarar om at det ikkje skal vere musikk og store festar i bakgården. Spesielt musikk er ikkje ønskeleg.

Styret skal sjå på forslag til reglar frå Møllergata 47 og sjå om Wilses gate 2 er einige i det.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Amundsen, Espen (11.09.1976), 02.06.2025
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 02.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

Sameiet Wilses gate 2

Org.nr. 883 442 822

Adresse: Wilses Gate 2, 0175 Oslo

Referat Årsmøte 2023/2024
i
Sameiet Wilses Gate 2

Dato/Sted: 24/6-2024 – kl. 19 / Loftet WG2
Til stede: Seksjon: 2, 3, 8, 15, 18, 19

Saksliste:

1. **Godkjenning av innkallelse og valg av møteleder, protokollfører og protokollvitner**
Ønske om å gjennomføre årsmøte tidlegare, gjerne før påske. Styret tar dette til etterretning.

Gunnar Alberg blir valgt til møteleiar, Johan Langeland blir valgt til protokollførar, og Gunnar Alberg og Espen Amundsen blir valgt til protokollvitner.

2. **Årsberetning og orienteringssaker**

Vedlikehold
Sameiet er godt vedlikeholdt men har følgende kjente vedlikeholdsbehov:

- **Avløp**
Opprinnelig skulle avløp byttes samtidig med hovedvannledning, dette ble avlyst på grunn av komplikasjoner/kostnader.

Det bør foretas en sjekk på hvorvidt det er behov for å gjøre dette eller ikke.

Kommentar om at styret skal undersøke vidare løysinga med strømpe i avløpsrør sia forrige undersøkelse viste hol i røret.

Orientering

- **Rotter i kjelleren**

I 2023 var det en del rotter i kjelleren. Dette har Gunnar Alberg tatt tak i, og lagt ned stor innsats i å tett hull og sikre kjelleren mot rotter. Det har fungert godt, og anses som ferdig utbedret. Takk til Gunnar som har spart sameiet mye penger ved å påta seg oppgaven selv.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 04.07.2024
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 04.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

- **Overgang til fibernett**

I fjor fikk vi fibernett, via OBOS Open Net. Det er ingen henvendelser eller klager på dette. Vi fortsetter avtalen.

Forsikringssak

Det har vært en vannlekkasje i bod mellom første og andre etasje. Kostnad på ca 17.000 kroner. Styret er i dialog med Gjensidige om hvorvidt vi få dekket dette eller ikke.

Minner på generelt grunnlag om at bodene i trappeoppgang kun skal brukes til oppbevaring, og at det ikke skal være vanntilførsel her med mindre det foreligger en spesiell avtale.

Økning av felleskostnadene/fellesutgifter
Det er anledning til å øke fellesutgiftene med 10% hvert år. De ble sist økt i 2020. Styret ser ikke behov for å øke fellesutgiftene nå.
Styret vil likevel be om at vi ved behov kan øke felleskostnadene med 10% i løpet av 2024.

Lån
Sameiet hadde per. 31.5.23 lån i OBOS-banken.
Dette ble betalt ned i sin helhet i 2024 (det ble betalt inn 101 190,87 kroner 15.5.24)

Hærverk og tagging
Sameiet har tidligere vært utsatt for noe tagging. Avtalen med Stopp tagging fungerer godt, og dette har blitt fjernet innen kort tid. Vi minner om at alle kan ringe inn og melde om tagging, se oppslag i oppgangene.

Utleie
Styret har fått informasjon om at 7 seksjoner i sameiet leies ut. Styret skal ha kontaktdetaljer til alle leietakere, dette i tilfelle hendelser som vannlekkasje, brann og lignende.
Per i dag har ikke styret kontaktdetaljer til alle leietakere og ber utleiere om å viderebringe dette til styret pr e-post.

Støy
Vi minner om at vi bor i et bygg fra 1896 uten moderne lydisolasjon, utleiere må opplyse leietakere om dette.

Dugnad
Årets dugnad ble avhold tirsdag 7. mai. vasket i oppgangene. Blomster ble kjøpt inn og plantet. Utemøblene ble tatt opp.

Bakgården ser nå trivelig ut, og vi oppfordrer alle til å rydde etter seg når de bruker bakgården, samt vanne blomster når man ser det trengs.

3. Godkjenning av årsregnskap for 2023 og budsjett 2024

Årsregnskap 2023 og budsjett 2024 ligger vedlagt.

Forslag om å auke reservane til mellom 500tNOK-1mNOK. Styret skal opprette sparekonto i Obos banken for å sikre avkastning på pengane i banken.

Årsmøte føreslår å auke felleskostnadane med 5% frå september, dette er vedtatt av årsmøte. Styret varslar alle seksjonar i sameiga.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 04.07.2024
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 04.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

Årsrekneskap og budsjett er godkjent.

4. Godkjenning av honorar til styret

Arbeidet har vært fordelt på 4 styrerepresentanter.
Styrehonoraret er på 50.000, og foreslås uendret, slik det har vært i mange år.
Fordeling gjøres internt i styret.

Årsmøtet godkjenner honorar til styret som går av.

5. Valg av styret

Styret har siden 2021 bestått av Emilie Rydning, Johan Langeland, Eivind Nikolaysen og Gunnar Alberg.

Styreperioden til Emilie Rydning går ut. Hun har flyttet, og stiller ikke til gjenvalg.

Styreperioden til Eivind Nikolaysen går ut, han stiller ikke til gjenvalg.

Disse stiller til valg:

Gunnar Alberg, styremedlem, stiller til valg som styreleder.

Espen Amundsen stiller til valg som styremedlem.

Vi oppfordrer alle til å engasjere seg i styrearbeid.

Espen Amundsen (Seksjon 18) og Jasskaram Randhawa (Seksjon 2) stiller til valg og bli valgt. Johan Langeland og Gunnar Alberg held fram i styret.

Gunnar blir valt til styreleiar.

6. Innmeldte saker

Det er ikke kommet innmeldte saker.

Knuste vindauge i seksjon 2, eigar sakna svar på e-post. Styret informera om at kosten for knust vindu må dekkast av eigar.

Seksjon 3 sakna postkasse, styret informera om at postkasse er i oppgang B.

Seksjon 2 saknar også postkasse, og nøkkel til oppgangane. Gunnar hjelper med nøkkel. Johan undersøker om postkasse som står på gangen i oppgang A og etterlyse nøkkel til styret si postkasse i oppgang B.

Seksjon 2 saknar lys på utsida av bygget, etter innspeksjon blir det avgjort at eigar fiksar dette sjølv.

Seksjon 2 slit med fukt i kjellar, Gunnar foreslår å opne forsikringssaka frå ekstrem nedbør for nokre år sia.

Seksjon 2 informera om at dei ikkje kasta medisinsk avfall i søpla til sameiget. Dei har opplevd at naboar reagera sterkt når dei kastar søppel som kan sjå ut som medisinsk avfall. Styret informera Møllergata 47.

Forslag om at styret tar i bruk Vibbo for å sikre betre kommunikasjon. Årsmøtet er einig og deler informasjon om Vibbo i referatet. Styret vil også gjennomgå tilgjengeleg informasjon for å sikre god kvalitet.

Fleire ringeklokker har feil navn, Johan leitar etter ei løysing for å kunne opne det.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 04.07.2024
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 04.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

Styret går igjennom lys i kjellaren, og ynskjer å skifte til LED.

Styret minner om at ved tagging skal «Stopp tagging» ringast og underrettast så fort som mulig, nummer heng i inngang A og B.

Årsberetning 2023
for
Sameiet Wilses gate 2
Org. Nr: 883 442 822

Selskapets virksomhet/beliggenhet
Sameiet Wilses gate 2 (Gnr. 208 og Bnr. 820) er lokalisert i hjørnet mellom Wilses gate og Møllergata på Fredensborg i Oslo sentrum. Sameiet har fra våren 2022 adresse Møllergata 47G. Sameiet inneholder 17 eierseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet Wilses gate 2 har til formål og sikre en best mulig ivaretakende drift av gård og fellesarealer for sameiere.

Fortsatt drift
Styret mener at økonomien til sameiet er god og at framtidsutsikter viser at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø
Det er ikke registrert en skade/ulykke i sameiet i 2023. Se eget punkt over.

Likestilling
Styrets sammensetning i 2023 bestod av en kvinne (Emilie Rydning) og tre menn (Johan A. Langeland, Gunnar Alberg og Eivind Nicolaysen). Sameiets forretningsfører har vært OBOS (tidligere HBRI).
Stilling og resultat
Sameiet hadde i 2023 et årsresultat på kr X
Sameiet hadde på driftskonto per 18.6.23 kr 290 010,05
Sameiet har pr 18.6.23 ingen lån.

Økonomi

Generelt er økonomien til sameiet god. Det har vært lite kostnader, og det er ingen store prosjekt i nær fremtid. Se vedlagt årsregneskap med kommentarer.

Allment:

- Sameiet har hatt kontroll av brannanlegg i 2023. Det ble ikke funnet noen avvik.
- Sameiet har hatt feier i 2023.
- Seksjon 401 oppgang A byttet eier i 2023.
- Rene Trapper AS er leverandør av trappevask i sameiet. Vanlig vask blir gjennomført annen hver uke, mens en mer grundig vask blir gjennomført hver måned. I tillegg har sameiet inngått en avtale om mattelevereing som byttes annen hver uke. Ordningen fungerer bra.

Vedlikeholdshistorikk for sameiet:

Dokumentet er signert digitalt av:
- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 04.07.2024
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 04.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

2019: Bytte av hovedvannledning til sameiet fra kommunal hovedvannledning.
2019: Nye låsesylindere hoveddør oppgang A og B.
2019: Rens og reparasjon av takrenner mot Wilses Gate/Møllergata.
2018: Trapperomsoppussing oppgang A.
2017-18: Vanntåkeanlegg installert i oppgang A samt nytt røropplegg ved vanninntak. Bytte av brannvarslingssentraler samt kobling til vanntåkeanlegg.
2016: Takrenovering av tak mot bakgård samt piper. Det ble lagt ny takpapp, belegg, pussing av piper, pipebeslag og takrenner med istappsikring.
2015: Tetting av etasjeskille seksjon 17/loft.
2015: Ny postlåssylinder montert oppgang B.
2014: Lyssjakt til kjeller i Wilses gate tettet og asfaltert.
2014: Nye låsesylindere montert oppgang B.
2013: Dørpumper installert for alle seksjoner.
2012: Trapperomsoppussing oppgang B.
2012: Restaurering av trapperomsvinduer oppgang A og B.
2011: Skorsteinsrehabilitering.
2010: Fasader mot gate og bakgård, ny belysning v/ port, portal og bakgård.
2010: Nytt bakgårdsdekke, utemøbler, sykkelstativ + div.
2009: Innstallering av digital tv.
2008: Trapperomsoppussing oppgang A.
2008: Nye inngangsdører til trapperom A og B
2007: Sentralt brannvarslingsanlegg
2007: Nye leilighetsdører oppgang B
2004: Brannsikring (trapperom, kjeller og loft)
2003-04: Renovering av kjeller.(Utgraving, støpt opp med nytt gulv, nye takbjelker, varmekilder installert samt etablering av nye boder+ hobbyrom)
1999: Skallsikring (byttet låser og montert skinner på ytterdører og dører til loft og kjeller)
1996: Takrenovering (nye takstein mot gate og malte eksisterende takplater mot bakgård samt ytre vedlikehold av piper over taknivå)
1987: Vann, avløp og strøm.

Ytre miljø
Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Oslo mai 2024
Styret for Sameiet Wilses Gate 2

Emilie Rydning, Eivind Nicolayse,n Gunnar Alberg, Johan A. Langeland

Signatur

Espen Amundsen
Seksjon 18

Gunnar Alberg
Seksjon 19

Dokumentet er signert digitalt av:

- Alberg, Gunnar (14.06.1963), 04.07.2024
- Amundsen, Espen (11.09.1976), 04.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

Sameiet Wilses gate 2

Org.nr. 883 442 822

Adresse: Wilses Gt. 2, 0178 Oslo

Innkalling til sameiermøte
i
Sameiet Wilses Gate 2

Styret kaller herved inn til sameiermøte 24. juni 2024 / kl. 1900.

I år holdes sameiermøtet på loftet.

Følgende saker foreligger til behandling:

1. Årsberetning og orienteringssaker

Vedlikehold
Sameiet er godt vedlikeholdt men har følgende kjente vedlikeholdsbehov:

- **Avløp**
  Opprinnelig skulle avløp byttes samtidig med hovedvannledning, dette ble avlyst på grunn av komplikasjoner/kostnader.

  Det bør foretas en sjekk på hvorvidt det er behov for å gjøre dette eller ikke.

Orientering

- **Rotter i kjelleren**

I 2023 var det en del rotter i kjelleren. Dette har Gunnar Alberg tatt tak i, og lagt ned stor innsats i å tett hull og sikre kjelleren mot rotter. Det har fungert godt, og anses som ferdig utbedret. Takk til Gunnar som har spart sameiet mye penger ved å påta seg oppgaven selv.

- **Overgang til fibernett**

I fjor fikk vi fibernett, via OBOS Open Net. Det er ingen henvendelser eller klager på dette. Vi fortsetter avtalen.

Forsikringssak

Det har vært en vannlekkasje i bod mellom første og andre etasje. Kostnad på ca 17.000 kroner. Styret er i dialog med Gjensidige om hvorvidt vi få dekket dette eller ikke.

Minner på generelt grunnlag om at bodene i trappeoppgang kun skal brukes til oppbevaring, og at det ikke skal være vanntilførsel her med mindre det foreligger en spesiell avtale.

Økning av felleskostnadene/fellesutgifter
Det er anledning til å øke fellesutgiftene med 10% hvert år. De ble sist økt i 2020. Styret ser ikke behov for å øke fellesutgiftene nå.
Styret vil likevel be om at vi ved behov kan øke felleskostnadene med 10% i løpet av 2024.

Lån
Sameiet har betalt ned all lån i løpet av 2023/2024.

Hærverk og tagging
Sameiet har tidligere vært utsatt for noe tagging. Avtalen med Stopp tagging fungerer godt, og dette har blitt fjernet innen kort tid. Vi minner om at alle kan ringe inn og melde om tagging, se oppslag i oppgangene.

Utleie
Styret har fått informasjon om at 7 seksjoner i sameiet leies ut. Styret skal ha kontaktdetaljer til alle leietakere, dette i tilfelle hendelser som vannlekkasje, brann og lignende.
Per i dag har ikke styret kontaktdetaljer til alle leietakere og ber utleiere om å viderebringe dette til styret pr e-post. I tillegg ønsker styret at alle leieboere blir registrert som leietakere på vibbo.no, kontakt styret ved behov for hjelp.

Støy
Vi minner om at vi bor i et bygg fra 1896 uten moderne lydisolasjon, utleiere må opplyse leietakere om dette.Det har ikke kommet klager på støy til styret i år.

Dugnad
Årets dugnad ble avhold tirsdag 7. mai. vasket i oppgangene. Blomster ble kjøpt inn og plantet. Utemøblene ble tatt opp.

Bakgården ser nå trivelig ut, og vi oppfordrer alle til å rydde etter seg når de bruker bakgården, samt vanne blomster når man ser det trengs.

2. Godkjenning av årsregnskap for 2023 og budsjett 2024

Årsregnskap 2023 og budsjett 2024 ligger vedlagt.

3. Godkjenning av honorar til styret

Arbeidet har vært fordelt på 4 styrerepresentanter.
Styrehonoraret er på 50.000, og foreslås uendret, slik det har vært i mange år.
Fordeling gjøres internt i styret.

4. Valg av styret

Styret har siden 2023 bestått av Emilie, Johan, Eivind og Gunnar.

Styreperioden til Emilie går ut. Hun har flyttet, og stiller ikke til gjenvalg.

Styreperioden til Eivind går ut, han stiller ikke til gjenvalg.

Disse stiller til valg:

Gunnar Alberg, styremedlem, stiller til valg som styreleder.

Espen Amundsen stiller til valg som styremedlem.

Vi ønsker representasjon fra begge oppgangene i styret.

Vi oppfordrer alle til å engasjere seg i styrearbeid.

5. Innmeldte saker

Det er ikke kommet innmeldte saker.

Årsberetning 2023
for
Sameiet Wilses gate 2
Org. Nr: 883 442 822

Selskapets virksomhet/beliggenhet
Sameiet Wilses gate 2 (Gnr. 208 og Bnr. 820) er lokalisert i hjørnet mellom Wilses gate og Møllergata på Fredensborg i Oslo sentrum. Sameiet har fra våren 2022 adresse Møllergata 47G. Sameiet inneholder 17 eierseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet Wilses gate 2 har til formål og sikre en best mulig ivaretakende drift av gård og fellesarealer for sameiere.

Fortsatt drift
Styret mener at økonomien til sameiet er god og at framtidsutsikter viser at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø
Det er ikke registrert en skade/ulykke i sameiet i 2023. Se eget punkt over.

Likestilling
Styrets sammensetning i 2023 bestod av en kvinne (Emilie Rydning) og tre menn (Johan A. Langeland, Gunnar Alberg og Eivind Nicolaysen). Sameiets forretningsfører har vært OBOS (tidligere HBRI).
Stilling og resultat
Sameiet hadde i 2023 et årsresultat på kr X
Sameiet hadde på driftskonto per 18.6.23 kr 290 010,05
Sameiet har pr 18.6.23 ingen lån.

Kostnader

Sum driftskostnader kr X
Sum totale kostnader krX

Generelt er økonomien til sameiet god. Det har vært lite kostnader, og det er ingen store prosjekt i nær fremtid.

Allment:

● Sameiet har hatt kontroll av brannanlegg i 2023. Det ble ikke funnet noen

avvik. ● Sameiet har hatt feier i 2023.

● Seksjon 401 oppgang A byttet eier i 2023.

● Rene Trapper AS er leverandør av trappevask i sameiet. Vanlig vask blir gjennomført annen hver uke, mens en mer grundig vask blir gjennomført hver måned. I tillegg har sameiet inngått en avtale om mattelevereing som byttes annen hver uke. Ordningen fungerer bra.

Vedlikeholdshistorikk for sameiet:

2019: Bytte av hovedvannledning til sameiet fra kommunal hovedvannledning.
2019: Nye låsesylindere hoveddør oppgang A og B.
2019: Rens og reparasjon av takrenner mot Wilses Gate/Møllergata.
2018: Trapperomsoppussing oppgang A.
2017-18: Vanntåkeanlegg installert i oppgang A samt nytt røropplegg ved vanninntak. Bytte av brannvarslingssentraler samt kobling til vanntåkeanlegg.
2016: Takrenovering av tak mot bakgård samt piper. Det ble lagt ny takpapp, belegg, pussing av piper, pipebeslag og takrenner med istappsikring.
2015: Tetting av etasjeskille seksjon 17/loft.
2015: Ny postlåssylinder montert oppgang B.
2014: Lyssjakt til kjeller i Wilses gate tettet og asfaltert.
2014: Nye låsesylindere montert oppgang B.
2013: Dørpumper installert for alle seksjoner.
2012: Trapperomsoppussing oppgang B.
2012: Restaurering av trapperomsvinduer oppgang A og B.
2011: Skorsteinsrehabilitering.
2010: Fasader mot gate og bakgård, ny belysning v/ port, portal og bakgård.
2010: Nytt bakgårdsdekke, utemøbler, sykkelstativ + div.
2009: Innstallering av digital tv.
2008: Trapperomsoppussing oppgang A.
2008: Nye inngangsdører til trapperom A og B
2007: Sentralt brannvarslingsanlegg
2007: Nye leilighetsdører oppgang B
2004: Brannsikring (trapperom, kjeller og loft)
2003-04: Renovering av kjeller.(Utgraving, støpt opp med nytt gulv, nye takbjelker, varmekilder installert samt etablering av nye boder+ hobbyrom)
1999: Skallsikring (byttet låser og montert skinner på ytterdører og dører til loft og kjeller)
1996: Takrenovering (nye takstein mot gate og malte eksisterende takplater mot bakgård samt ytre vedlikehold av piper over taknivå)
1987: Vann, avløp og strøm.

Ytre miljø
Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Oslo mai 2024
Styret for Sameiet Wilses Gate 2

Emilie Rydning, Eivind Nicolaysen Gunnar Alberg, Johan A. Langeland

Kontaktdetaljer:
Styret:
Johan A. Langeland tlf: 476 02 350 / Eivind Nicolaysen 93862007 / Gunnar Alberg tlf: 91576762
Emilie Rydning tlf: 902 980 065
Forretningsfører: OBOS

Sameiet Wilses gate 2

Org.nr. 883 442 822

Adresse: Wilses Gt. 2, 0178 Oslo

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er som budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at syregodtgjørelse ikke er utbetalt til styret, men vil bli det i regnskapsår 24, i tillegg er det brukt mindre enn forventet på vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes at nedbetaling av det ene lånet ble gjort i 2023, det andre lånet er nedbetalt i 2024, sameiet er nå gjeldfri.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og har blitt brukt til nedbetaling av gjeld i 2024 og til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 347 615. Som nevnt over er deler av kapitalen nå brukt til nedbetaling nav lån. Videre er det viktig for sameiet å bygge opp kapital til fremtidig vedlikehold.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til uventet hendelser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Wilses Gate 2.

Lån
Sameiet Wilses Gate 2 har nebtalt alle lån i starten av 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Siden det budsjetterte resultatet er lavt kan det bli behov for å prosent justere felleskostnadene i løpet av 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

SAMEIET WILSES GATE 2
ORG.NR. 883 442 822, KUNDENR. 3786

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	717 633	717 804	717 804	717 800
Andre inntekter		0	699 566	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**717 633**	**1 417 370**	**717 804**	**717 804**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-14 100	0	0
Styrehonorar		0	-100 000	-50 000	-50 000
Andre honorarer		0	50 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-38 113	-36 648	-40 000	-40 150
Konsulenthonorar	3	-1 706	-1 800	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	4	-38 032	-15 875	-150 000	-100 000
Forsikringer		-159 516	-50 783	-150 000	-166 400
Kommunale avgifter	5	-182 820	-154 083	-170 000	-213 700
Energi/fyring		-18 487	-21 587	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 307	-100 813	-50 000	-49 000
Andre driftskostnader	6	-54 628	-44 007	-48 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-545 608**	**-489 695**	**-692 050**	**-701 250**
DRIFTSRESULTAT		**172 025**	**927 675**	**25 754**	**16 550**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	20 244	15 781	14 000	18 000
Finanskostnader	8	-14 096	-45 347	-27 000	-3 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 148**	**-29 566**	**-13 000**	**14 700**
ÅRSRESULTAT		**178 174**	**898 108**	**12 754**	**31 250**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		178 174	151 439		
Reduksjon udekket tap		0	746 669		

BESKYTTET

SAMEIET WILSES GATE 2
ORG.NR. 883 442 822, KUNDENR. 3786

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 364	29 794
Forskuddsbetalte kostnader		117 130	128 715
Driftskonto OBOS-banken		314 138	267 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	20 250
SUM OMLØPSMIDLER		**453 632**	**445 797**
SUM EIENDELER		**453 632**	**445 797**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		329 613	151 439
SUM EGENKAPITAL		**329 613**	**151 439**

GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	9	106 017	225 451
SUM LANGSIKTIG GJELD		**106 017**	**225 451**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 474	5 406
Leverandørgjeld		11 530	35 949
Skyldige offentlige avgifter		0	27 300
Påløpte renter		738	76
Påløpte avdrag		1 259	0
Annen kortsiktig gjeld		0	175
SUM KORTSIKTIG GJELD		**18 001**	**68 906**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**453 632**	**445 797**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Wilses Gate 2

Eivind Nikolaysen Johan Langeland Emilie J. Nilsen Rydning

Gunnar Alberg

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	441 496
Seksjonert lokale	159 267
Kabel-TV	80 391
Trappevask	36 480
Korrigering	-1
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**717 633**

NOTE: 3

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 706**

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 217
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-38 032**

BESKYTTET

NOTE: 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-114 370
Feieavgift	-893
Renovasjonsavgift	-67 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-182 820**

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-615
Vaktmestertjenester	-618
Renhold ved firmaer	-43 419
Andre fremmede tjenester	-7 545
Andre kontorkostnader	-288
Bank- og kortgebyr	-2 143
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 628**

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 933
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 736
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 575
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINNTEKTER	**20 244**

NOTE: 8

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 096
SUM FINANSKOSTNADER	**-14 096**

NOTE: 9

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-450 000	
Nedbetalt tidligere	224 549	
Nedbetalt i år	119 434	
		-106 017
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-106 017**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76363561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET

Sameiet Wilses gate 2 **Org.nr.** 883 442 822
Adresse: Wilses gt. 2, 0178 Oslo

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET WILSES GATE 2

(Vedtatt 09.02.89, 21.03.90, 23.03.99, 20.03.07, 23.04.08 og 26.04.2012, 23.06.2013)

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Wilses gate 2

2. Eierforhold

Eiendommen gnr.208 bnr. 820 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens innbyrdes areal.

Nevneren i sameiebrøken er 2010

Tellerene i sameiebrøkene er som følger:

Seksjon nr.	Teller i sameiebrøk:
1	65
2	307
3	90
4, 8, 12, 16	78
5, 9, 13, 17	123
6, 10, 14, 18	55
7, 11, 15, 19	66
20	260

3. Fordeling av fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter fordeles etter sameiebrøkene.

4. Sameiets panterett

Sameiet har panterett I de enkelte seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelse overfor sameiet.

Det totale beløpet som på denne måten er sikret ved pant er kr. 100.000,- fordelt med kr. 5.000,- på hver seksjon med prioritet etter 90% av lånetakst.

5. Sameiets styre, forretningsfører og vaktmester

Sameiets styre består av fire medlemmer og en vara. Sameiet kan ha forretningsfører.

Sameiet Wilses gate 2 **Org.nr.** 883 442 822
Adresse: Wilses gt. 2, 0178 Oslo

Eventuell godtgjørelse til styremedlemmer fastsettes av årsmøtet. Tilsetting av evt. forretningsfører og vaktmester gjøres av styret.

6. Mislighold av felleskostnader.

Ved alvorlig mislighold av betaling av fellesutgifter kan sameiet kreve at seksjonen selges, Jf. Eierseksjonsloven

Med alvorlig mislighold menes her 3 mnd. uteblivende betaling.

7. Brudd på sameiets husordensregler

Ved gjentatte brudd på sameiets husordensregler kan sameiet kreve leiligheten fraflyttet.

Brudd på sameiets husordensregler påklages skriftlig til styret som avgjør videre behandling. Styret vil normalt begjære utkastelse etter å ha sendt 3-tre skriftlige advarsler.

8. Bruk av sameiets forsikring

Sameiere som søker dekket skade gjennom sameiets forsikring må selv svare for forsikringspolisens egenandel. Det er eier av seksjon som er årsak til skaden som skal dekke egenandelen. Dersom årsaken er oppstått i flere seksjoner, skal egenandelen fordeles mellom seksjonseierne der skaden har oppstått i henhold til erstatningsbeløpenes størrelse. Egenandel for skade oppstått på fellesarealer dekkes av sameiet.

9. Melding til styret vedrørende leietagere.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon skal gi melding til styret om dette. Meldingen skal inneholde navn på leietager(e) samt andre beboere og telefonnummer til disse.

10. Oppjustering av husleien i sameiet.

Oppjustering av husleien i sameiet på over 10% per kalenderår, kan kun gjøres i sameiermøte med simpelt flertall. Dette gjelder ikke dersom det fremgår av lov eller avtale at annet skal gjelde.

11. Vekting av stemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.

Dette kan bare endres ved at alle sameierne slutter seg til nye regler (hvor sameier som har både boliger og næringsseksjoner skal flertall regnes etter sameierbrøk) som er beskrevet i §37 i Lov om eierseksjoner fra 1997 og overgangsregelen i samme lov (beskrevet i lovens § 47)

Disse vedtekter er i samsvar med lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet Wilses gate 2

Org.nr. 883 442 822
Adresse: Wilses gt. 2, 0178 Oslo

Ordensregler for Sameiet Wilses gate 2

Trappevask

- Den enkelte seksjon skal vaske etter oppsatt vaskeliste. Dersom det ikke vaskes vil ansvarlig seksjon ilegges et gebyr fastsatt av styret.
- Hele trappen og plattingen i første etasje skal vaskes. Vasken inkluderer vinduskarmer.
- I tillegg har den enkelte beboer ansvar for å rydde og vaske etter seg på fellesarealet ved flytting, oppussing eller lignende.

Hensetting av gjenstander i oppgang og bakgård

- Trappeoppgangene og annet fellesareal skal til enhver tid være framkommelige og skal ikke benyttes som midlertidig lagringsplass
- Det er ikke tillatt å ha sykler, barnevogner, kjelker eller andre gjenstander stående i oppgangen eller på annet fellesareal, med mindre dette er avtalt med styret
- Hensatte gjenstander vil kunne bli fjernet for eiers regning, uten forutgående varsel
- Det samme gjelder i bakgården, selvsagt med unntak av sykkelparkering. Sykler må ikke låses til nedløpsrør da dette har ført til hærverk på bygningen

Husbråk, støy

- Det skal være ro i bygningen kl. 2300-0700, søndag-fredag
- Ved selskapeligheter i helgene som kan forårsake støy i form av høy musikk etc. skal naboene varsles minst to dager på forhånd. Naboene kan i så fall kreve ro fra kl. 0030

Dyrehold

- Beboere som ønsker å anskaffe hund skal søke styret i sameiet om dette. Tillatelse skal gis med mindre hundeholdet beviselig vil være til alvorlig sjenanse for noen av de øvrige beboerne (allergi, støy eller lignende)

Låsing av dører

- Den enkelte beboer plikter å påse at ytterdører til enhver tid holdes låst. Det samme gjelder kjeller- og loftsdører
- Åpning av ytterdør for ukjente (ved hjelp av callinganlegg i leiligheten) skal ikke forekomme

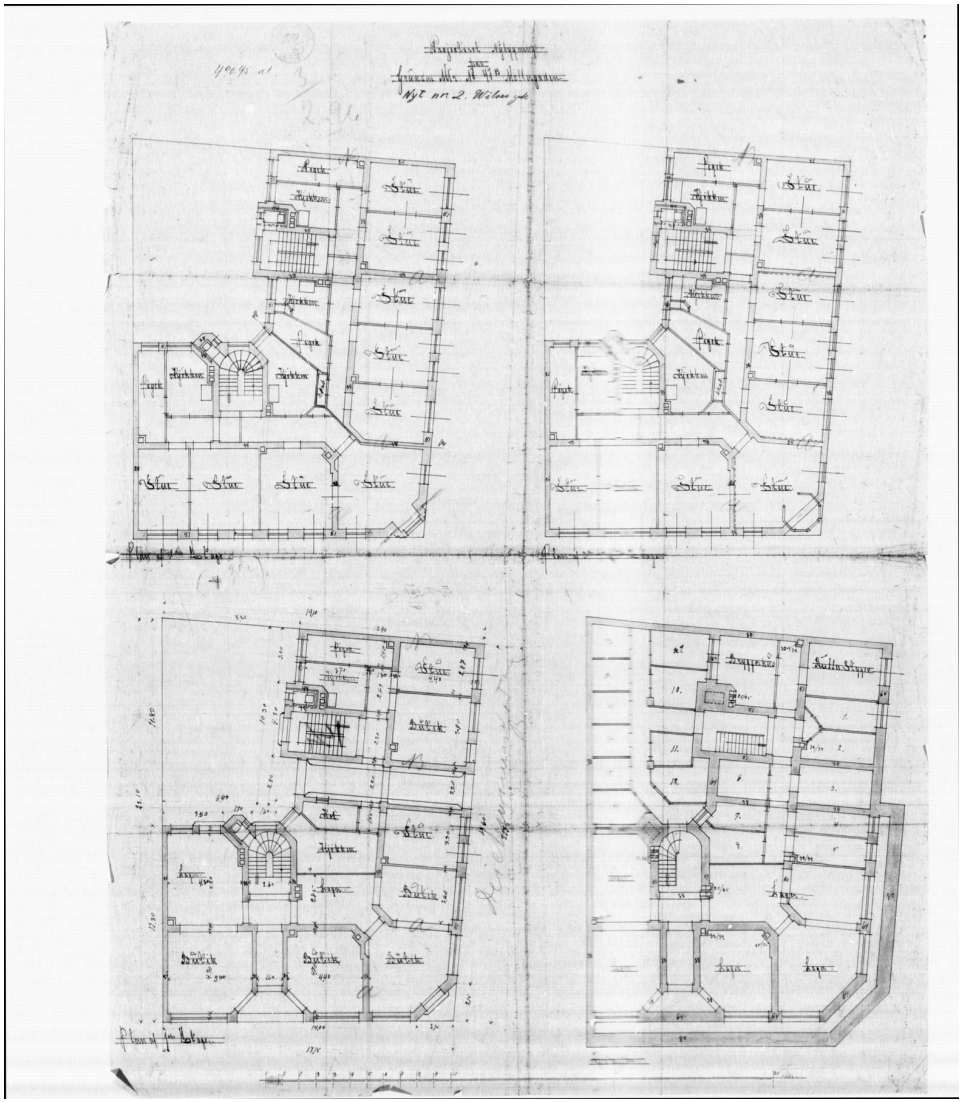
Bruk av balkong

- Ved grilling på balkongene er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

Ringetablåer

- Det skal tas kontakt med vaktmester for oppdatering av tekst på ringetablåer/postkasser.

Ved gjentatte brudd på sameiets ordensregler kan sameiet kreve leiligheten fraflyttet, jf. Punkt 7 i sameiets vedtekter.



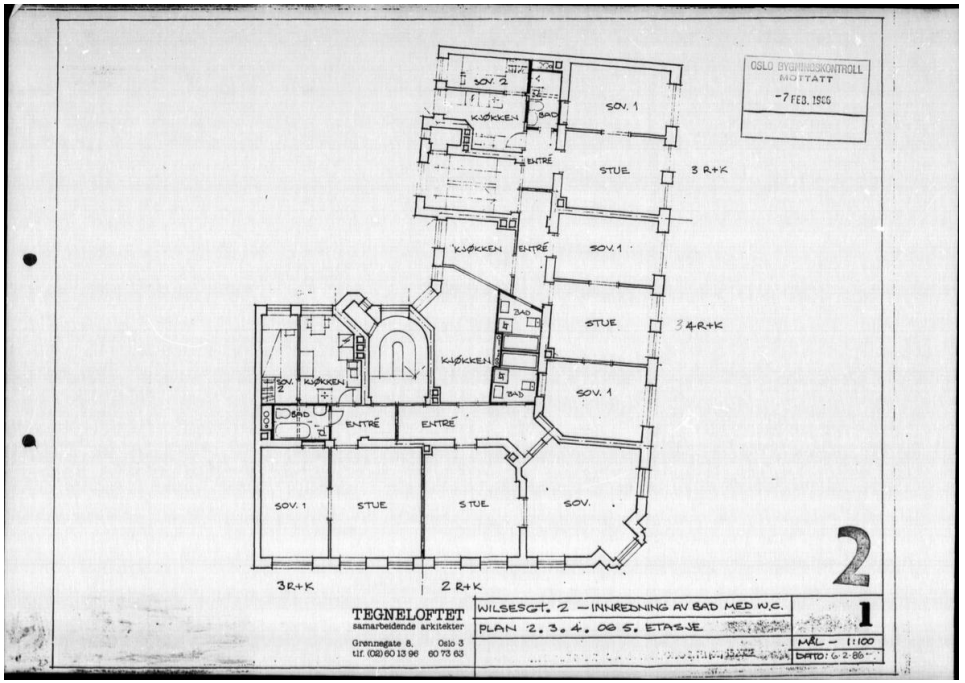
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

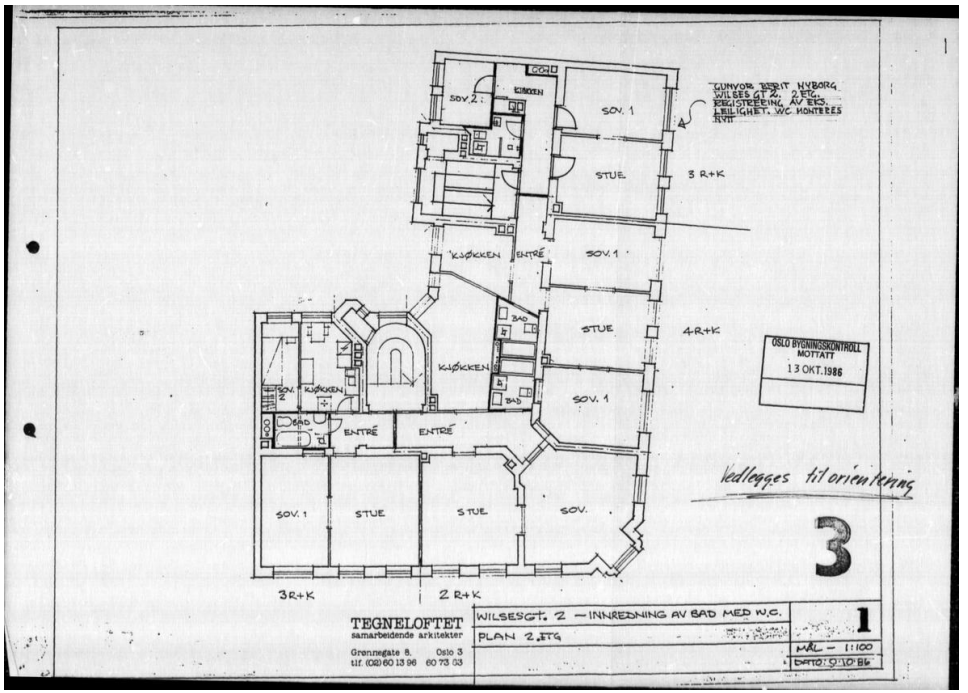
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Wilses gate 2 — Journal 85/6023
Arbeidets og bygningens art	Innredn. bad og wc 2.-5. etg. — Innlevert 12.12.85
Eier/hjemmelshaver	Hans M. Tjønn, Drammensvn. 49, 0271 Oslo 2
Anmelder	TEGNELOFTET v/Ark. Johan M. Staff, Grønnegt. 8, 0350 Oslo 3

X		16		31		46		61		76		91							
1	V	17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE ~~5B-8RH~~ 5'-8-86 Gp

Ark. 8-15 Ansvarsl.




SOV. 2
KJØKKEN
SOV. 1
STUE
3 R+K
KJØKKEN
ENTRÉ
SOV. 1
STUE
4 R+K
BAD
KJØKKEN
BAD
SOV. 1
SOV. 2
KJØKKEN
BAD
ENTRÉ
ENTRÉ
SOV. 1
STUE
STUE
SOV.
3R+K
2 R+K
GUNVOR BERIT NYBORG
WILSES GT 2c 2.ETG.
ERKLÆRER AV EKS.
LEILIGHET, WC MONTERES
INNT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 OKT. 1986
Vedlegges til orientering
3
TEGNELOFTET
samarbeidende arkitekter
Grønnegate 8. Oslo 3
tlf. (02) 60 13 96 60 73 03
WILSESGT. 2 – INNREDNING AV BAD MED W.C.
PLAN 2.ETG
1
MÅL – 1:100
DATO: 9.10.86

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siemens AS, BT v/ Geir Austad
Postboks 1 Alnabru
0613 OSLO

Dato: 26 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200611556-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 2	Eiendom:	208/820
Tiltakshaver:	Sameiet Wilses gate 2 v/ Tone Evje	Adresse:	Wilses gate 2, 0178 OSLO
Søker:	Siemens AS, BT v/ Geir Austad	Adresse:	Postboks 1 Alnabru, 0613 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Brannalarmanlegg

FERDIGATTEST - WILSES GATE 2

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
Bolig tett by, Elektronisk

Marita Grande
For avdelingsenhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

Kopi til:
- Sameiet Wilses gate 2 v/ Tone Evje, Wilses gate 2, 0178 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
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

Bygg Element AS
Finstadgutua 2 B
20802005 RÆLINGEN
atle@byggelement.no

Dato: 08122008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200806068-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 2A	Eiendom:	208/820/0/0
Tiltakshaver:	Sigrun Drivdal Johnsen	Adresse:	Wilses gate 2A, 0178 OSLO
Søker:	Bygg Element AS	Adresse:	Finstadgutua 2 B, 20802005 RÆLINGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - WILSES GATE 2A

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 30.06.2008

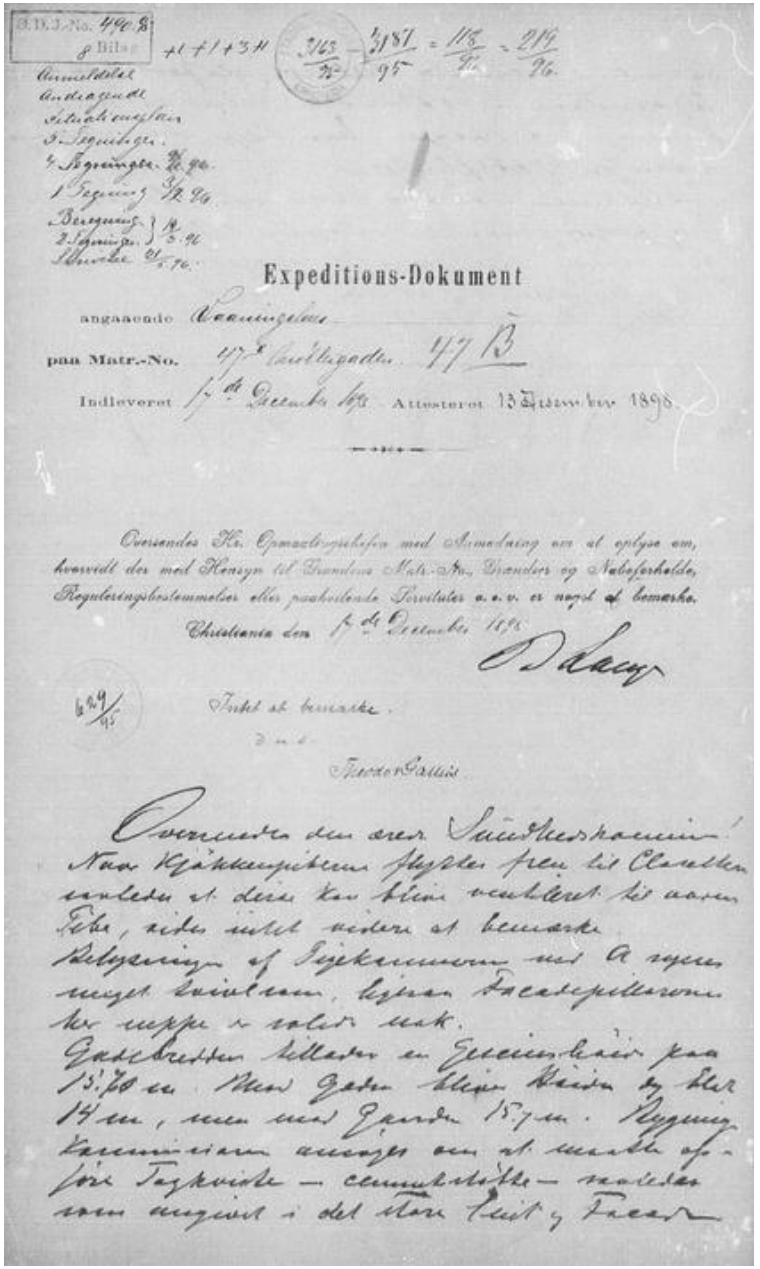
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sigrun Drivdal Johnsen, Wilses gate 2A, 0178 OSLO, sigrundj@hotmail.com



B.D.J.-No. 498
8 Bilag
+1+1+3+
Anmeldelse
Andragende
Situationsplan
3. Segning.
4. Segning. 21.96.
1. Segning 3/12 96
Bevgning 14/5.96
2. Segning.
Skrivelse 21/5.96.

Expeditions-Dokument

angaaende Overmeisters

paa Matr.-No. 47b Carl Johansgaden 47 B

Indleveret 5te Decembr 96 Attesteret 13 Decembr 1896

Oversendes Kr. Opmaalingsbureau med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Nabolaget, Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Forretninger o. s. v. er nogot at bemærke.

Christiania den 5te Decembr 1896

Intet at bemærke.

Fuxe Grundt

Overmeisters Sovehuskommin!
Naar Kjøkkenpikens Pligter fren til Clokken
ni tæller at dette kan blive vanskeligt til aaren
Ikke, vides intet videre at bemærke.
Beliggenheden af Tegningen med A synes
meget tvivlsom, hvilken Facadepilasteren
bør ligge i saadet mak.
Gadebredden tilladet en Facademur paa
15'.70 er Mure Gaden ikke bredere end der
14 m, men med Gaarde 15 m. Bygnings
Kommissionen anbefaler om at mindste af-
stand Tagvinkel — Cementskille — naades
som angivet i det blaa Leilt y Facaden

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 24 APR. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200403075-9 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 2A	Eiendom:	208/820/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Wilses gate 2	Adresse:	Wilses gate 2, 0178 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - WILSES GATE 2A

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[III] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet av: Innredn. bad og W.C. 2.-5.etg.

Arbeidssted	Matr nr.	J.nr.
Wilses gate 2		85/6023

Byggherre:
Hans N. Tjønn
Drammensveien 49

0271 OSLO 2

Ansvarshavende:
Murm. Øivind Sund
Inkognitogt. 31

0256 OSLO 2

Dato 25.mars 1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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 19[1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendig forandringsarbeid i kjøller og 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Wilses gate 2	Gnr.208/bnr.0820	89/0991

Byggherre

Chr.Mobech A/S
P.b.8854 Youngstorget

0028 OSLO 1

Ansvarshavende

Terje Østgård
Lutvannsveien 44

0676 OSLO 6

LOS/tfn
Dato 26.september 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HAARSTAD ERIK SIVILARKITEKT MNAL
Fjellgata 13A
0566 OSLO

Dato: 26.04.2018

Deres ref.: Erik Haarstad Vår ref.: 201618968-6 Saksbeh.: Guro Langemyhr Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	WILSES GATE 2B	Eiendom:	208/820/0/0
Tiltakshaver:	Satinder Vir Singh	Adresse:	Liakollveien 1, 1259 OSLO
Søker:	HAARSTAD ERIK SIVILARKITEKT MNAL	Adresse:	Fjellgata 13A, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Wilses gate 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig, mottatt 18.04.2018.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201618968			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	234.01	08.12.2016	1/6
Plan 1 etasje	234.02	08.12.2016	1/7
Planer og snitt	234.03	08.12.2016	1/8

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/

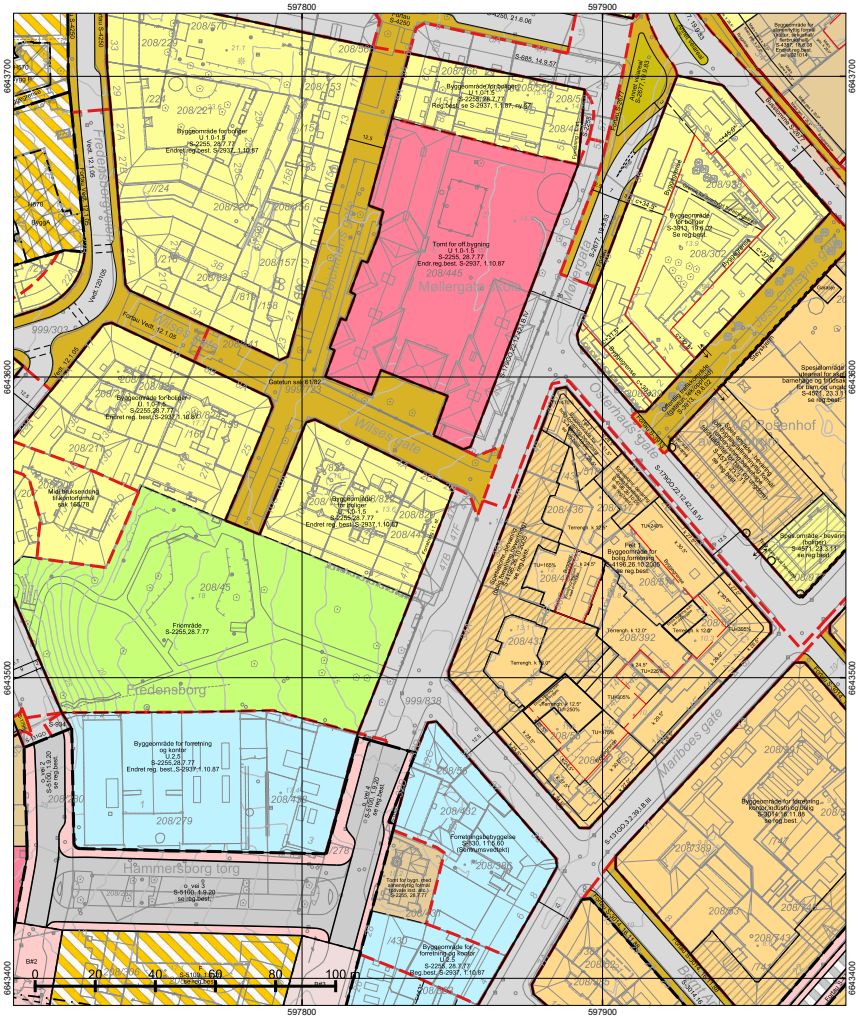
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.04.2018 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Satinder Vir Singh, Liakollveien 1, 1259 OSLO, satinder300@gmail.com

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA


597800
597900
6643700
6643600
6643500
6643400
Møllergata
Wilses gate
Hammersborg torg
Friområde
S-2255.28.7.77
Møllergata 40/42
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.2.5.1
S-2255.28.7.77
Endret reg. best. S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0.1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2937.1.10.87
Tomt for off.bygning
U 1.0.1.5
S-2255. 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937. 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.2.5.1
S-2255.28.7.77
Endret reg. best. S-2937.1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.2.5.1
S-2255.28.7.77
Endret reg. best. S-2937.1.10.87
Byggeområde for forretning – kontor, kulturformål (kino)
S-2014.3.11.68
se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.2.5.1
S-2255.28.7.77
Endret reg. best. S-2937.1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.2.5.1
S-2255.28.7.77
Reg.best. S-2937. 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.2.5.1
S-2255.28.7.77
Reg.best. S-2937. 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.2.5.1
S-2255.28.7.77
Reg.best. S-2937. 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0.1.5
S-2255.28.7.77
Reg.best. ss S-2937. 1.10.87, rev. 97
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.2.5.1
S-2255.28.7.77
Endret reg. best. S-2937.1.10.87



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

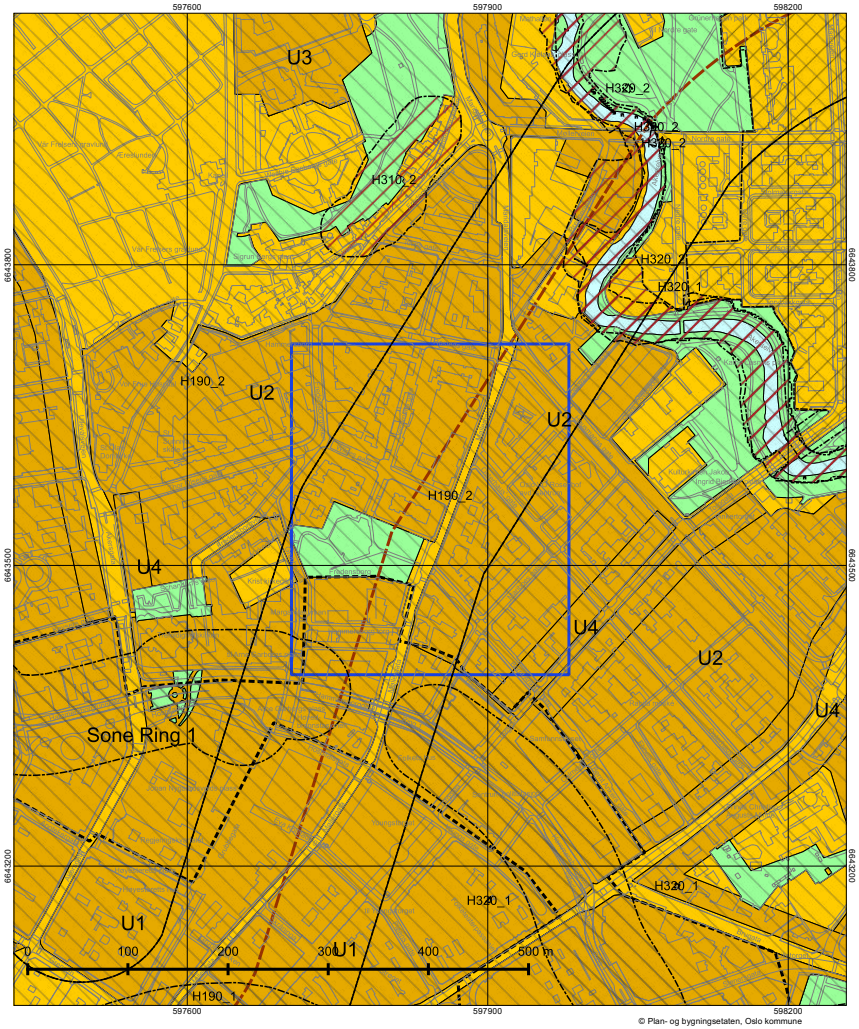
Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330069/ 86517097
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: WILSES GATE 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/820

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330069/86517097
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

6182

Endret regulering av del av Deichmanns gate og Wilses gate fra trafikkområde/gate til trafikkområde/gatetun.

6182 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.03.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198203178
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-131GO, S-179GO, S-2255, S-196GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0081/22

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wilses gate 2B 0179 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 820, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no