



Wilhelms gate 1

— Velkommen til

Wilhelms gate 1



BISLETT

Lys og lekker toppleilighet på Bislett - Solrik balkong - Heis - Flott utsikt
- Lave felleskost.- Sentralt og attraktivt

Prisantydning	5 950 000,-
Fellesgjeld	46 000,-
Omkostninger	151 140,-
Totalpris	6 147 140,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 813,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1993
Tomt	924 kvm, eiet
Megler	Fredrick A. Haarr
Telefon	988 14 312
E-post	f.haarr@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjelden mulighet på Bislett!
- Meget attraktiv 2-(3)-roms toppleilighet med heis, balkong med gode solforhold og flott utsikt mot Bislett Stadion. Leiligheten inneholder entre, stue med utgang til balkong, romslig soverom med god skaplass, pent flislagt bad og kjøkken med god benke- og skaplass.
- Leiligheten har en meget attraktiv og populær beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon, treningssentre, Bogstadveien, parker, Høyskolen etc.
- Toppleilighet på Bislett
- Balkong med gode solforhold og flott utsikt mot Bislett Stadion
- Heis
- God planløsning
- Mulighet for 2 soverom
- 1 romslig bod i kjeller
- Lave felleskostnader på kr 2.813 pr. mnd.
- Nye vinduer og balkongdør i 2021. Nymalt i 2024.
- Beboerparkering/tidvis mulighet for leie av p-plass i sameiet
- Kort vei til alt

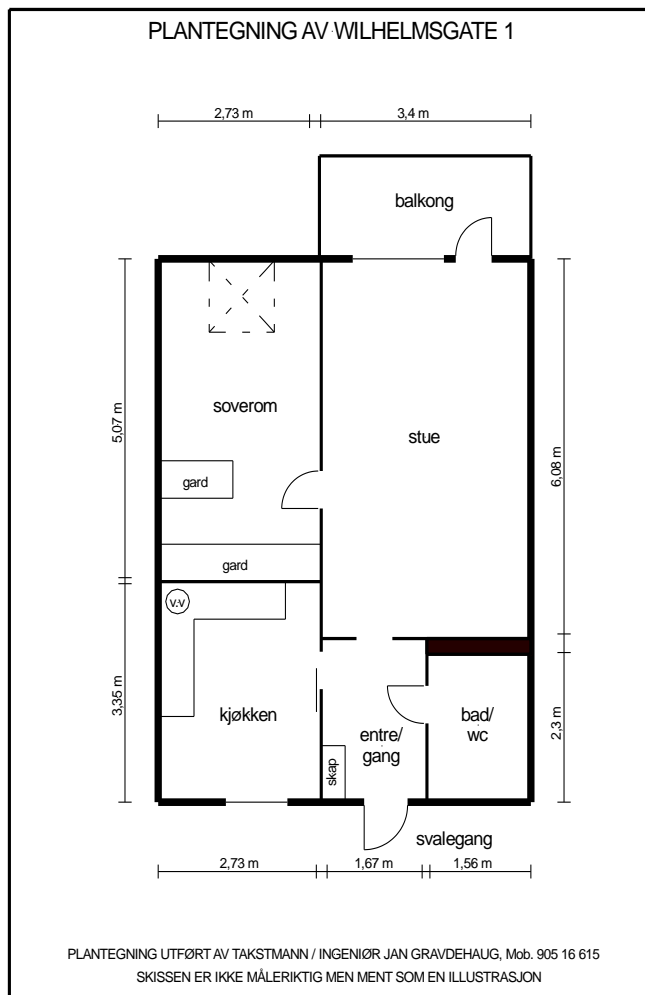
Arealer og innhold

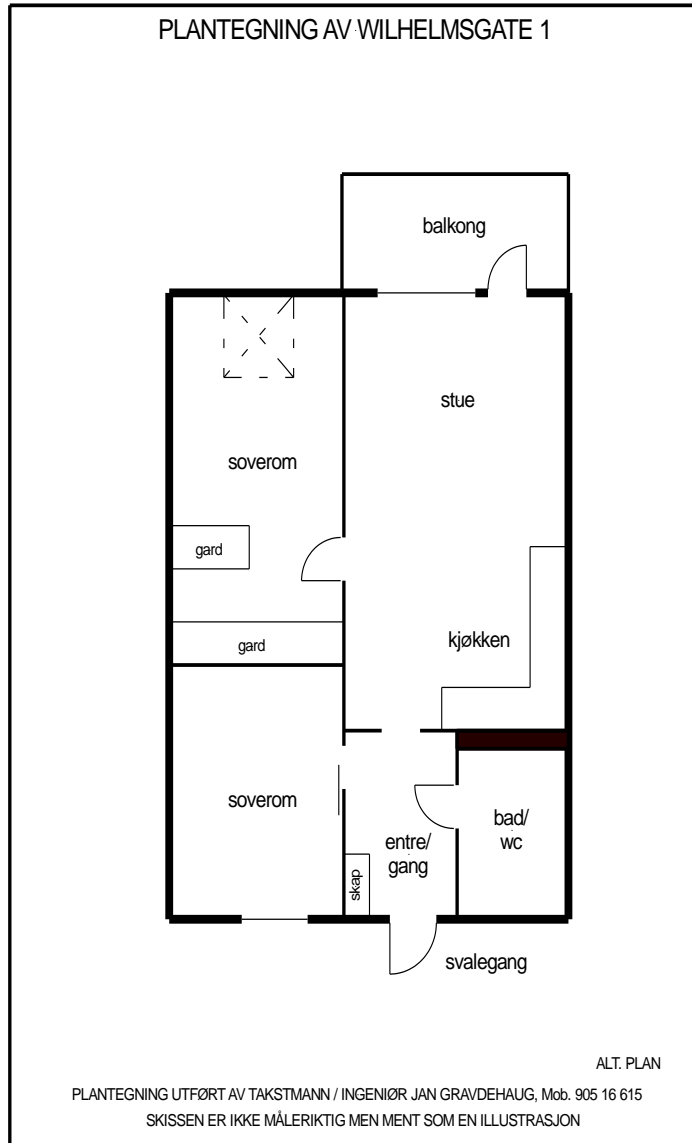
BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

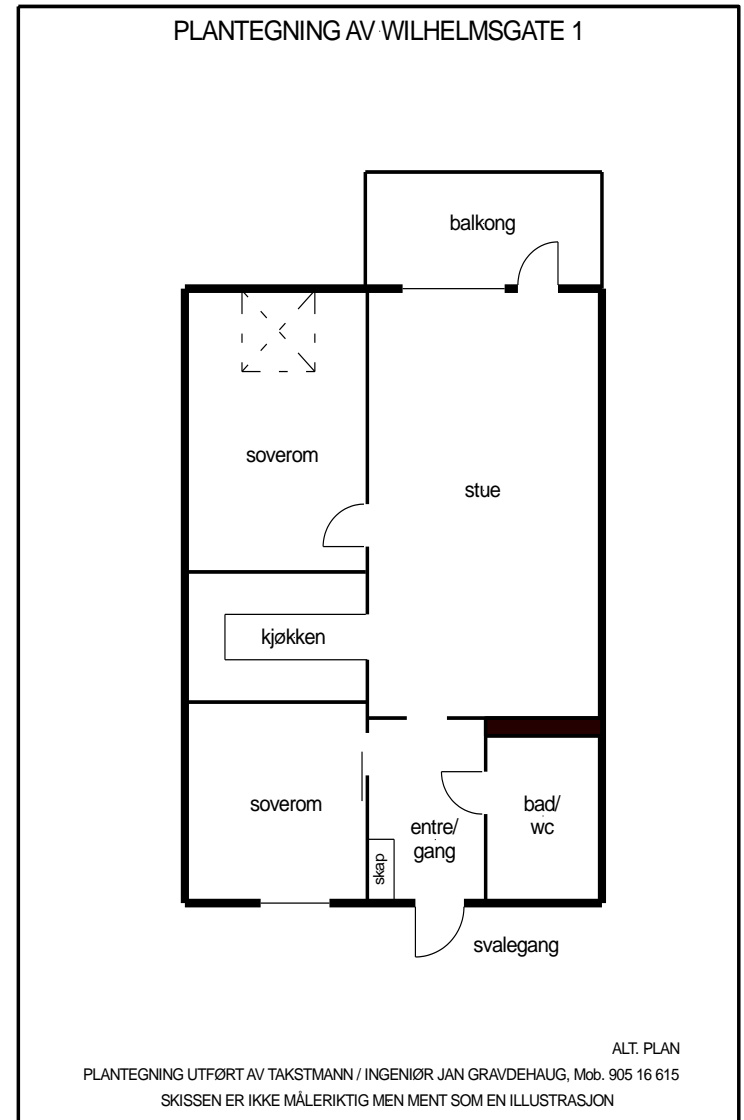
6. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken med spise plass, stue, soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på sameiets fellesareal.
Total BRA: 5 kvm.





Alternativ plantegning 1



Alternativ plantegning 2

























P
09-20
109-200
Bilparkering
Bilparkering
Bilparkering

www.1000.no

KJ 15810

REARVIEW

1000

Informasjon

Wilhelms gate 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0915/21

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO

Gnr 217, bnr 478, snr 31 i Oslo kommune

Selger

Daniel Arosen

Kjøpesum og omkostninger

5 950 000,- (Prisantydning)

46 000,- (Andel av fellesgjeld)

5 996 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)

149 900,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

151 140,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))

161 540,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

6 147 140,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))

6 157 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1993

Etasje

6

Antall soverom

1

Innhold

6. etasje: Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom.

Leiligheten disponerer én kjellerbod på ca. 4,5 m² på sameiets fellesareal.

Entré:

Innbydende entré med plass til sko- og yttertøy i garderobeskap med speilfronter.

Stue:

Stue med god plass til sofagruppe, spisebord m.m. Utgang til herlig balkong.

Balkong:

Stor balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Plass til både utemøbler og grill.

Balkong med betongdekke. Nytt tregulv i 2024. Stikk og belysning.

Kjøkken:

Separat og romslig kjøkken med spiseplass ved vindu.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate med nedfelt dobbel vaskeku, fliser over benk, og Flexit ventilatorvifte. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:

Pent flislagt bad med varmekabler pusset opp i 2012 av tidligere eier. Innredning med dusjhjørne med dør i herdet glass, servant med underskuffer, speil og lys over servant og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk avtrekk.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, garderobeskap, nattbord m.m.

Garderobe i soverom med oppheng, hyller og skuffer.

Overflater:

Gulv: Etasjeskillere i betong. Innvendig i leiligheten er gulv dekket med 2 og 3 stavs eikeparkett. Keramiske fliser på bad.

Vegger: Innevegger i betongkonstruksjon og bindingsverk. Overflatebehandlet med malte flater. Keramiske fliser på bad.

Himling: Prefabrikerte himlinger, malt. Takhøyde i stue = 2,4 m.

Standard

Lys og pen gjennomgående stor 2 roms leilighet beliggende i byggets 6. etasje / toppetasje. Østvendt balkong ut fra stue.

Leiligheten framstår i dag som pent vedlikeholdt.

Innvendige overflater:

Gulvflater består av: 2 og 3 stavs eikeparkett.

Veggflater: Malte flater. Veggflater (foruten kjøkken) malt 2024.

Himlinger består av: Prefabrikerte himlinger, malt.

Takhøyde i stue = 2,4 m.

Himlinger (foruten kjøkken) malt 2024.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere med betongelementer.

Innvendige dører:

Malte glatte dører. Skyvedør til kjøkken.

Nye eikedører på soverom og bad.

Våtrom:

Bad pusset opp 2012. Selger har ikke mottatt dokumentasjon fra tidligere eier.

Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring. Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Kjøkken:

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast (type "rør i rør" system) på bad. Fordelerskap plassert på vegg i stue mot bad.
- Kobberrør og pvc rør under kjøkkenbenk.
- Avløpsrør i leiligheten i hovedsak plast. Felles avløpsrør i antatt støpejern.
- Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
- Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på bad.
- V. bereder 120 l. Plassert under kjøkkenbenk.
- Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i gang. Hovedsikring og målavleser i kjeller.
- Røykvarsler med batteri.
- Brannslukningsapparat i leiligheten.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

- Ingen TG3.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Etasje > Bad / wc > Overflater Gulv.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Bemerk at bunnlist på dusjdører som går langs gulv hindrer evt lekkasjevann utenfor dusjsonen å ha fritt leide til sluk.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

- Våtrom > Etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning.

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken med spiseplass > Overflater og innredning.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og enkelte sår. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak: Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

TG1 er ikke listet opp her. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Modernisering og påkostninger

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:

- 2020: Nye vinduer og balkongdører.
- 2019: Montert elbilladere i garasjen. Takpappen er skiftet.
- 2015: Reparert garasjeport/system. Hovedrengjøring fellesområder.
- 2014: Ny søppeldør.
- 2013: Ytterdør og nytt callinganlegg.

2007: Rehabilitering av gården utvendig.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Når kjøpte du boligen? 2017.
- Hvor lenge har du eid boligen? 6 år og 6 mnd.
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av stikkontakter, nye lamper.

Arbeid utført av: Elektrikergruppen.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av terrassegulv i 2024.

Arbeid utført av: Vestly Vedlikehold.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Wilhelms gate 3 pusses opp.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygning oppført over 6. etasjer samt kjeller/garasjeplan.

Heis til etasjene.

Adkomst svalgang til leilighetene.

Garasjeanlegg i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/ensartet fjellgrunn. Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv. Bærende vegger i betong og murkonstruksjon. Yttervegger forblendet og isolert, påført sementbasert dekor puss, malt. Flatt yttertak i betongkonstruksjon. Trolig tekket med takmembran / asfalt papp. Del av yttertak i saltakkonstruksjon. Besiktiget fra bakkeplan. Støpte trapper.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:

- Alle hvitevarer medfølger. Taklamper medfølger.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten

eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Overdragelse og framleie skal meddeles forretningsfører og styret med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtakelse av seksjonen. Leietakere skal være registrert i systemene til sameiet. Du kan selv legge til leietakere på www.vibbo.no. Utleier er ansvarlig overfor sameiet når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

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

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner.
- Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter er av selger opplyst å utgjøre ca. 5.000 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 813,- pr. mnd.

Inkluderer: Global Connect Fiber, dugnadstillegg, kapitalkostnader på lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Herav:

Felleskostnader 2.574,-

Dugnadstillegg 50,-

Global Connect Fiber 189,-

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske utgifter.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 462 380,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 5 557 042,- pr. 2022

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 prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnect er valgt som sameiets nye internettleverandør.

Sameiet

Navn og orgnr.

Wilhelmsgate sameie, orgnr. 983602789

Om sameiet

Wilhelmsgate Sameie består av 34 seksjoner, 32 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeeksjon.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmester, Coor Eiendomsdrift, ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

- Utvide og forskjønne inngangspartiet og bakgården.
- Ny internett leverandør med installasjon i 2024.
- Installere felles brannvarslingsanlegg.

Styreleder opplyser at de ikke har valgt løsning på inngangspartiet enda, men håper vi får til noe i løpet av høsten. Brannvarsling venter på å signere kontrakt.

Normalt vedlikehold må påregnes. Ingen store planer p.t.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 46 000,- pr. 01.08.2024

Lånenr: OBOS01-98207910643

Type: A

Restsaldo: kr. 1.840.069,-

Restløpetid: 26 år 4 md.

Rente: Flyt 7,35%

Avdragsfrihet: Nei

Andel av saldo: kr. 46.000,- pr. 01.08.2024

Kapitalkostnader for denne seksjonen: kr. 330,-

Fellesformue

Kr 4 520,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 134 116. I inneværende år er det budsjettet med et underskudd på kroner 646 690.

I posten drift og vedlikehold for 2024 er det beregnet kr 965.000 til større vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Sameiere med husdyr må vise ansvar. Hund skal holdes i bånd på sameiets område.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 80914573

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 924 kvm (Eiertomt)

Adkomst til oppgangen via asfaltert fortau i Wilhelms gate eller Laura Gundersens gate. Opparbeidet med heller og div. beplantning.

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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering

Det er parkeringsanlegg i kjeller. Parkeringsplassene eies av noen beboere i sameiet og bedrifter i nærheten. Hvis noen ønsker å leie ut sin plass henges det opp lapp på sameiets tavle eller utenfor garasjeinngang. Det er også mulig å henge opp lapp med ønske om leie av plass.

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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 2970 kroner for ett år

El-bil : 2000 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Adkomst

Enkel adkomst fra gate. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 6. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett i et populært og veletablert boområde rett ved Bislett Stadion. Grøntarealer i umiddelbar nærhet. Gode adkomstforhold og kort vei til det meste av byens fasiliteter. I umiddelbar nærhet ligger Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Extra, Vinmonopolet, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter.

Gangavstand til Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer.

Fra leiligheten er det også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Pascal, Smalhans, Espressohouse og Java.

Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Godt utvalg av treningsfasiliteter; SATS (Bislett), Bislet Bad & Trening, Bislett

stadion m.fl. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, Idioten og parken på St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger høyskolesenteret på Bislett kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen og Veterinærhøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til trikk nr. 17 og 18 samt 21-, og 37-bussen, som enkelt og raskt tar deg til sentrum, Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Sagene, St. Hanshaugen, Ullevål Sykehus, Blindern, Handelshøyskolen BI, Veterinærhøyskolen og Ullevål Sykehus.

Perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.05.1996.

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

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan Byggeområde for boliger gjennom soneplan for indre by S-2255, vedtatt 07.28.1977, og er i sin helhet opphevet, jf. Vedlegg 5 i kommuneplanen 2015.

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

Plan/byggesaker i nærområde:

Saksnummer 202453704 - Byggesak: Wilhelms gate 3 - Oppføring av 24 balkonger mot gate. Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 202455655 - Byggesak: Wilhelms gate 3 - Oppføring av 16 balkonger mot bakgård. Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 202457984 - Byggesak: Wilhelms gate 3 - Utskifting av røropplegg. Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 202457776 - Byggesak: Thereses gate 40 - Oppføring av rampe. Status: Mottatt søknad.

Saksnummer 201405739 - Byggesak: Eugenie's gate 5 - Riving av lagerbygg. Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 202314535 - Byggesak: Thereses gate 35 B - Bruksendring fra restaurant til legekantor. Status: Rammetillatelse gitt.

Saksnummer 201409363 - Byggesak: Thereses gate 35 B og Pilestredet 72 - Anlegg

av energibrønner. Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 201906982 - Byggesak: Sofies gate 45 - 51 - Louises gate 6 - 14 - Oppføring av balkonger.

Saksnummer 201914303 - Byggesak: Thereses gate 31 - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur. Status: Mottatt søknad om endring.

Pågående plansak:

Saksnummer 202009589 - Regulerings sak: Eugenie's gate 12 - planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/478/31:

28.03.1958 - Dokumentnr: 300882 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:478

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1992 - Dokumentnr: 61005 - Erklæring/avtale

Vedtatt av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:478

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1993 - Dokumentnr: 46367 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 31

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/2747

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.

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel

etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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 til: f.haarr@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 988 14 312.

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Er det usikkerhet knyttet til kjøpers finansiering, plikter megler - i den utstrekning det er mulig - å skriftlig informere selger om risiko ved budaksept. Det vil foretas en løpende risikovurdering gjennom budprosessen.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at

transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en fastpris på kr. 30 000,-. Videre skal selger betale kr. 6 900,- for oppgjør og kr. 9 900,- for grunnpakke markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 6 535,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2024

Megler

Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065



Vedlegg

Wilhelms gate 1

Tilstandsrapport

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 217, bnr. 478, snr. 31



Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 01.08.2024 Rapportdato: 12.08.2024 Oppdragsnr.: 15408-1698 Referansenummer: AN4584

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
 Uavhengig Takstingeniør
 jangravd@online.no
 905 16 615



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearbeid • 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåverende 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.



Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående stor 2 roms leilighet beliggende i byggets 6. etasje / toppetasje. Østvendt balkong ut fra stue.

Nye vinduer og balkongdør fra 2021.

Leiligheten framstår i dag som pent vedlikeholdt. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Heis til etasjene.
Adkomst svalgang til leilighetene.
Garasjeanlegg i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/ensartet fjellgrunn. Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.
Bærende vegger i betong og murkonstruksjon. Yttervegger forblendet og isolert, påført sementbasert dekorpus, malt.
Flatt yttertak i betongkonstruksjon. Trolig tekket med takmembran / asfaltpapp. Del av yttertak i saltakkonstruksjon. Besiktiget fra bakkeplan. Støpte trapper.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 2021. Brannkvalifisert vindu på kjøkken. Velux takvindu med 2 lags isolerglass fra 2021. Blendingsgardin.

Entredør B30, brannklassifisert. Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2021. Østvendt balkong ut fra stue. Gulv dekket med tregulv. Rekkverk i metall. Stikk og belysning. Nytt tregulv lagt august 2024.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av:
2 og 3 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater (foruten kjøkken) malt 2024.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt
Takhøyde i stue = 2,4 m.
Himlinger (foruten kjøkken) malt 2024.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere med betongelementer.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Malte glatte dører. Skyvedør til kjøkken.

Garderobe i soverom med oppheng, hyller og skuffer.
Garderobeskap i entre. Spellfronter.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / wc
Bad pusset opp 2012. Ingen dokumentasjon.
Fliser på vegg og malt betonghimling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Bad/wc med dusjhjørne med dør i herdet glass.
Servant med underskuffer. Speil og lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Mekanisk avtrekk.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med hvite glatte fronter. Benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum. Opplegg for oppvaskmaskin. Flexit ventilatorvifte.
Fliser over benk.
Spiseplass.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Avtrekk via mekanisk avtrekk i bygning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannforsyningsrør av plast (type "rør i rør" system) på bad. Fordelerskap plassert på vegg i stue mot bad.
Kobberrør og pvc rør under kjøkkenbenk.
Avløpsrør i leiligheten i hovedsak plast.
Felles avløpsrør i antatt støpejern.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere
Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler på bad.
V. bereder 120 l. Plassert under kjøkkenbenk.
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i gang.
Hovedsikring og målavleser i kjeller.
Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

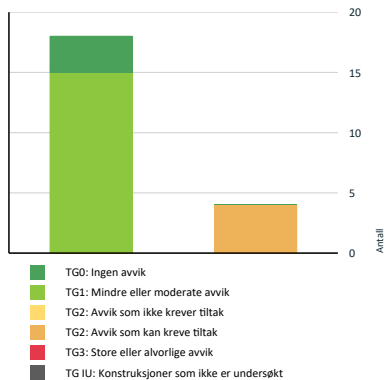
Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal brukslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Våtrom > Etasje > Bad / wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > Etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ⚠ **Kjøkken > Etasje > Kjøkken med spiseplass > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1993

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Heis til etasjene.
Adkomst svalgang til leilighetene.
Garasjeanlegg i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn/ensartet fjellgrunn. Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv. Bærende vegger i betong og murkonstruksjon. Yttervegger forblendet og isolert, påført sementbasert dekor puss, malt. Flatt yttertak i betongkonstruksjon. Trolig tekket med takmembran / asfaltpapp. Del av yttertak i saltakkonstruksjon. Besiktiget fra bakkeplan. Støpte trapper.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 2021.
Brannkvalifisert vindu på kjøkken.
Velux takvindu med 2 lags isolerglass fra 2021. Blendinggardin.

TG 1 Dører

Entredør B30, brannklassifisert.
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østyvendt balkong ut fra stue. Gulv dekket med tregulv. Rekkverk i metall. Stikk og belysning.
Nytt tregulv lagt august 2024.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
2 og 3 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater (foruten kjøkken) malt 2024.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt
Takhøyde i stue = 2,4 m.
Himlinger (foruten kjøkken) malt 2024.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med betongelementer.



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 0 Radon

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TO 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. Skyvedør til kjøkken.

Andre innvendige forhold

Garderobe i soverom med oppheng, hyller og skuffer.
Garderobeskap i entré. Speilfronter.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp 2012. Ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD / WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt betonghimling.

ETASJE > BAD / WC

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bemerket at bunnlister på dusjdører som går langs gulv hindrer evt lekkasjevann utenfor dusjonen å ha fritt leide til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

ETASJE > BAD / WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

ETASJE > BAD / WC

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc med dusjhjørne med dør i herdet glass. Servant med underskuffer. Speil og lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikker.

ETASJE > BAD / WC

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD / WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hulltet ble tatt.

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Boret hull i stue mot bad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite glatte fronter. Benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum. Opplegg for oppvaskmaskin. Flexit ventilatorvifte. Fliser over benk.
Spiseplass.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vannlås) ved vannlås for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal brukslitasje og enkelte sår.
- Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.



Vannlås under kjøkkenbenk.

ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TO 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekk i bygning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast (type "rør i rør" system) på bad. Fordeleskap plassert på vegg i stue mot bad.
Kobberrør og pvc rør under kjøkkenbenk.



Fordeleskap for rør i rør

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i leiligheten i hovedsak plast.
Felles avløpsrør i antatt støpejern.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TO 1 Varmesentral

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler på bad.

TO 1 Varmtvannstank

V. bereder 120 l. Plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Te 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til overhendingstlova (tryggere boligforhold) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssekkyndig 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.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Sikringskap plassert i gang.
Hovedsikring og målavleser i kjeller.

Det er ikke motatt samsværsærklæring på det elektriske av eier.

1. Foreligger det etilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i etilsynsrapport (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.
1993. Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilbøp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

Te 0 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssekkyndig 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.

Tilstandsrapport

Røykvarsler med batteri.

Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 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

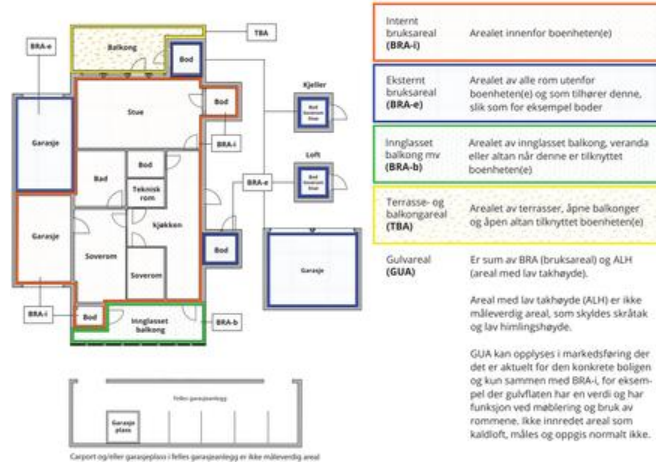
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 spørre 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.

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO



Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
Etasje	54			54	6
SUM	54	5			6
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Etasje	Entré / gang, Bad / wc, Kjøkken med spise plass, Stue, Soverom		

Kommentar

Balkong ca. 6 m². Utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 4,5 m² i kjeller.

«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."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2024	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Daniel Aronsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	478		31	924.3 m ²	Tomteareal i flg. Ambita AS. Bruttoareal.	Eiet
Adresse							
Wilhelms gate 1							
Hjemmelshaver							
Aronsen Daniel							
Boligselskap							
Sameiet Wilhelms gate 1				Eierandel			
				54 / 2747			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Bislett. Kort gangavstand til alle servicetilbud og trikk-/bussforbindelser i alle retninger. Barnehage og barneskole i området. Gangavstand til høyskolesenter, parker og grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten opparbeidet med heller og div. beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2017

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Ikke gjennomgått		Nei

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gi 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 Rapportens sammendrag 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 gi 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 gi sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** 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 brukeren 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 søks 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 tjenestetyer.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverksheider/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 dampsperran 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 byggetegnede 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-lisyn. 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 sno 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 brunevare 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.

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 478
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets 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:** Overflatetesk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- **Normal slitasje/grad:** 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 optas 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 alkornst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Areal et 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 aktuelle forskrift og mangler godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematiske 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: "Dele 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 godkjenning 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernkløring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernkløring - Vendi](#)

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-norsktakst/personvernkløring/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/AN4584>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma	
Nordvik Frogner	
Oppdragsnr.	
14-0915/21	
Selger 1 navn	
Daniel Aronsen	
Gateadresse	
Wilhelms gate 1	
Poststed	Postnr
OSLO	0168
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasj/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkire i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tommerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja

Document reference: 14-0915/21

Document reference: 14-0915/21

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

Nei Ja

Beskrivelse

Wilhelms gate 3 pusses opp.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 14-0915/21

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 14-0915/21

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Aronsen	479f843b63a5e6d5a20d08 3351c76b894b7e077b	15.08.2024 17:46:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0915/21

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



Oslo kommune


 PLAN- OG
 BYGNINGSETATEN
 KART • PLAN • BYGGESAK

 Moderne Bygg A/S
 Blindernveien 5

0361 OSLO

 Arkivnekkel
 531.7

 Vår ref/mappenr.
 920304450

 Rudshaug, Jan Arve
 Blindernveien 5

0361 OSLO

 Journr.
 96/28443

Deres ref.

 Vår saksbeh.
 Hans Andersen

 Dato
 2. mai 1996

 Arbeidssted : 217/0478 Wilhelms gate 1
 Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
 Arbeidets art: NYBYGG - BOLLIGBLOKK

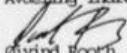
 FERDIGATTEST


etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

 Overnevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
 Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra
 ansvarshavende.

 Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon
 for samt opparbeidelse av tonten.

 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling Indre by


 Olvind Rooth
 Overingeniør


 Hans Andersen
 Avd.ing. II

 Installasjon av saniteranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
 Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Kopi til: Sameiet Wilhelmgt. 1 v/Nordby, Wilhelmgt. 1 0168 OSLO.



BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/OSKAR JOHANSSON
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0226/24
Vår referanse: 3485611/24053190
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 35

Dato
22.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 46367 **Embete:** 105 **Registrert:** 28.9.1993 **Rettsstiftelse:** PANTSETTELSESERKLÆRING
SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	478	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1993/46367/105
Uthentet 2024-05-22 09:28

Side 1 av 21

Returadres til:
Exact Eiendomsreglere
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

**Begjæring om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner**

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunen	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0301	Oslo	217	478

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel	
937052766	OBOS		

TINGLYST
20 SEP 1993
OSLO KARTVERK EMBETE
DAGBOKNR.: 46367

3. Begjæring														
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (Jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste														
S.nr.	For- mål	Brøk (teller)	S.nr.	For- mål	Brøk (teller)	S.nr.	For- mål	Brøk (teller)	S.nr.	For- mål	Brøk (teller)	S.nr.	For- mål	Brøk (teller)
1	G	447	11	B	68	21	B	67	31	B	54	41		
2	N	137	12	B	67	22	B	66	32	B	85	42		
3	B	64	13	B	54	23	B	68	33	B	67	43		
4	B	67	14	B	85	24	B	67	34	B	66	44		
5	B	68	15	B	67	25	B	54	35			45		
6	B	67	16	B	66	26	B	85	36			46		
7	B	54	17	B	68	27	B	67	37			47		
8	B	85	18	B	67	28	B	66	38			48		
9	B	67	19	B	54	29	B	68	39			49		
10	B	66	20	B	85	30	B	67	40			50		
Sum tellere:										2747	= nevner:	2747		

4. Supplerende tekst	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Pantsettelserklæring	
Kreditor: Sameiet Wilhelmgate 1	
Panterett kr. 20.000,- uten opprinningsrett. Prioritet etter 1. overdragelses- sum, senere etter 90% av lånetaket.	

Doknr. 46367 Tinglyst: 28.09.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plåntegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisteres foretaksnummer som skal fylles ut.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligsesjon, N = næringsseksjon, G = garasjeeksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pant-
rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesgjelder m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen ber tinglyses ved egne obliga-
sjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokam AS, Oslo 4-90



5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i l.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
- seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
- seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige brukenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor brukenheten (§ 5 nr. 3), eller
- ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor brukenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1993 (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebraken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
- brukenhetenes areal, eller
- brukenhetenes innbyrdes verdi.

Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningssloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
- kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
- kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye brukenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningssloven § 93).
- g) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenlaging av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningssloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningssloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Jan-Erik Nielsen
Jan-Erik Nielsen
 Advokat
 M.M.A.

Vitnemål til
 tingrettingen
 Oslo den 13/9 2024
 [Signature]

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, att i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for brukenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenlaging av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

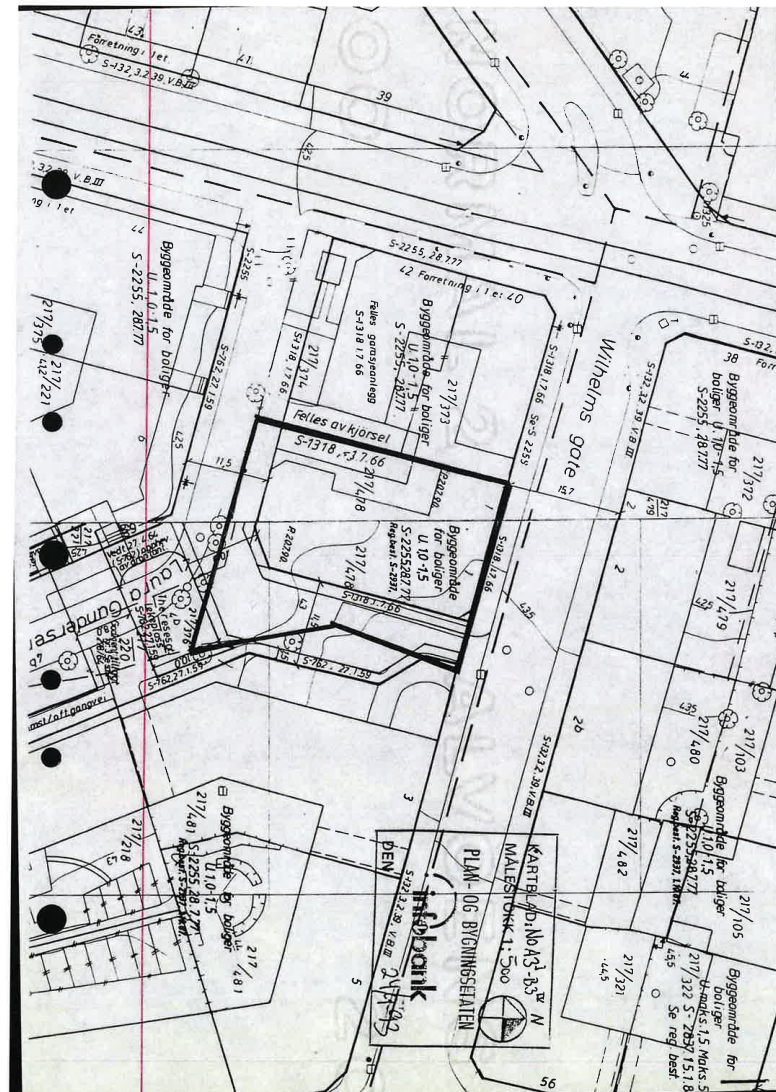
7. Underskrifter

Sted, dato: *Oslo 13/9 2024*

Hjemmelshaver (nålig underskrift(er)):
Martin Møland
MARTIN MØLAND
 ADM. DIREKTØR

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av pgf. 28.1, jfr. pgf. 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

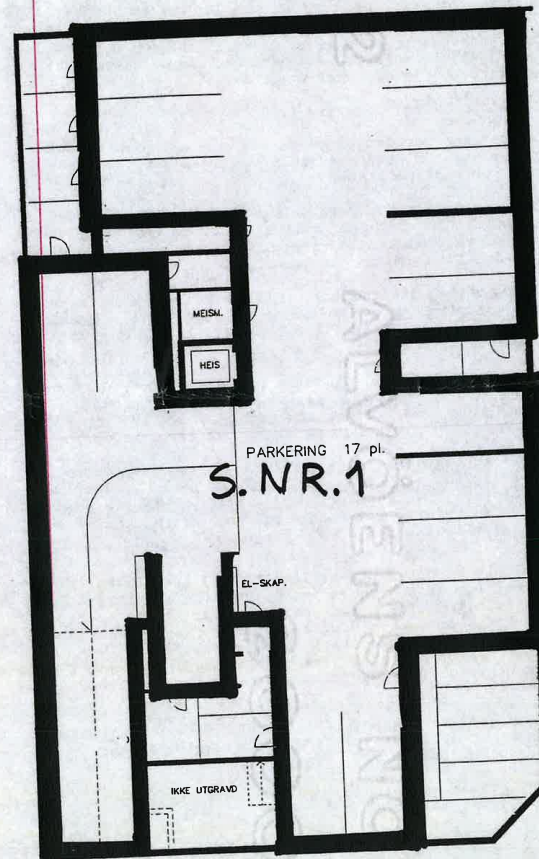
Ny pgf. 7 ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

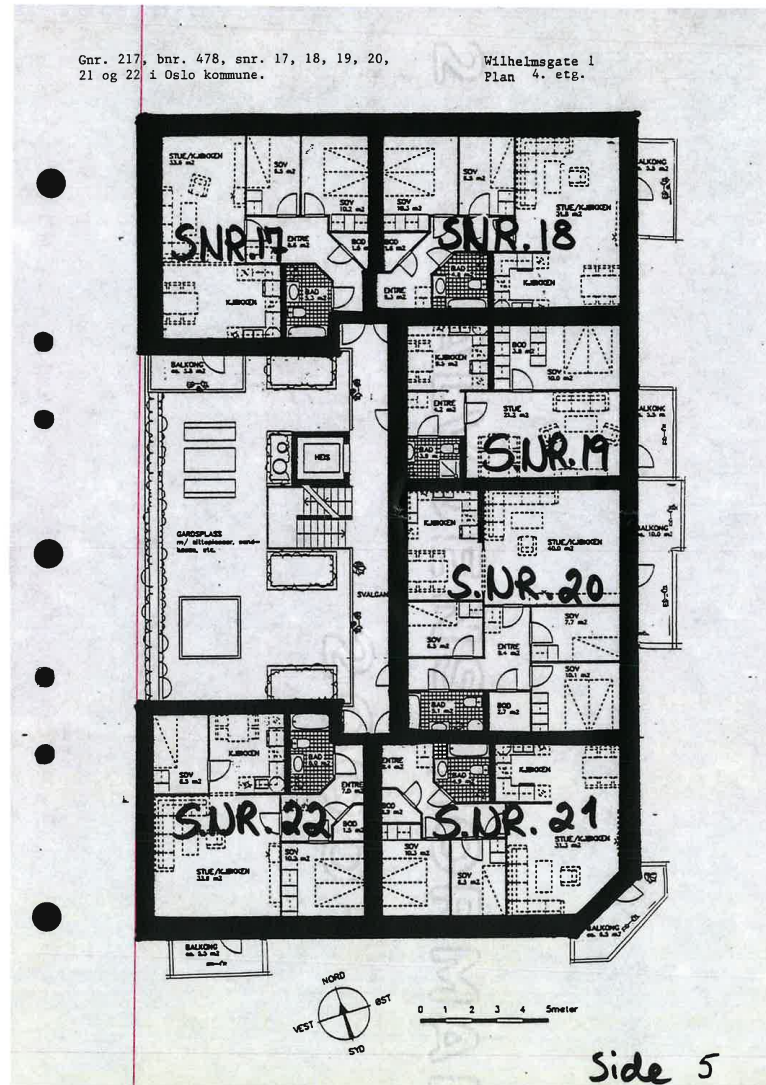
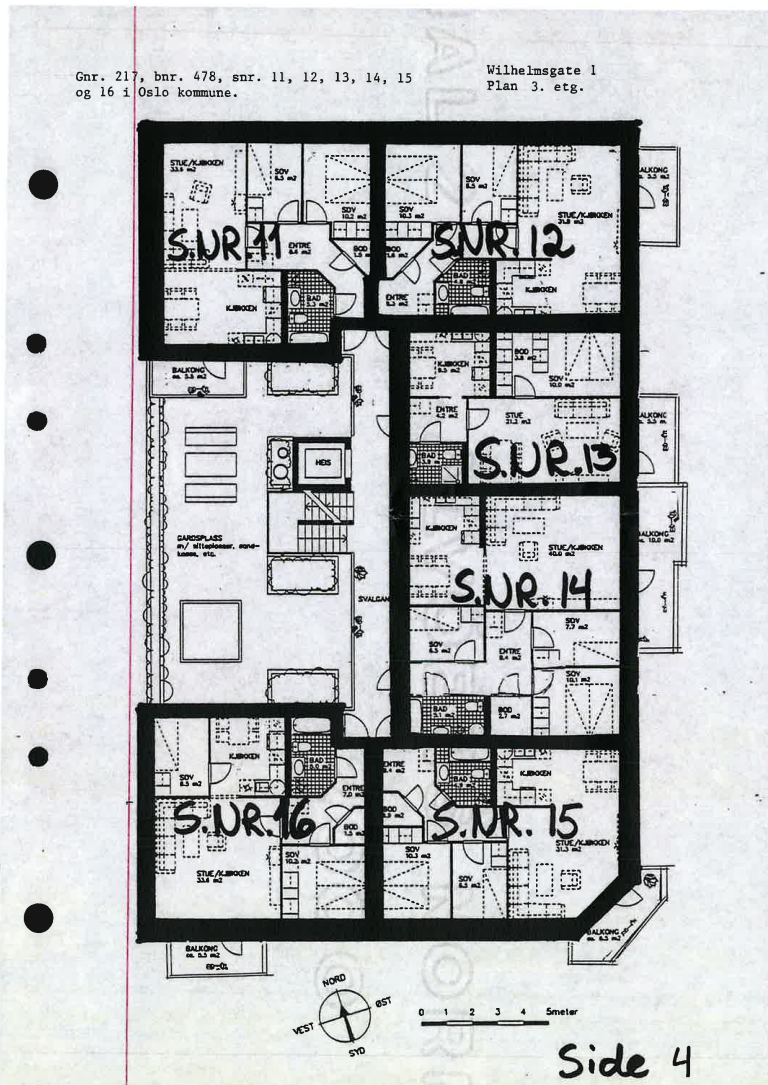
- Pgf. 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- Pgf. 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- Pgf. 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- Pgf. 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1. etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1. etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- Pgf. 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrænset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- Pgf. 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.
- Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevarings spørsmålet.
- Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.
- Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevarings spørsmålet alltid vurderes.

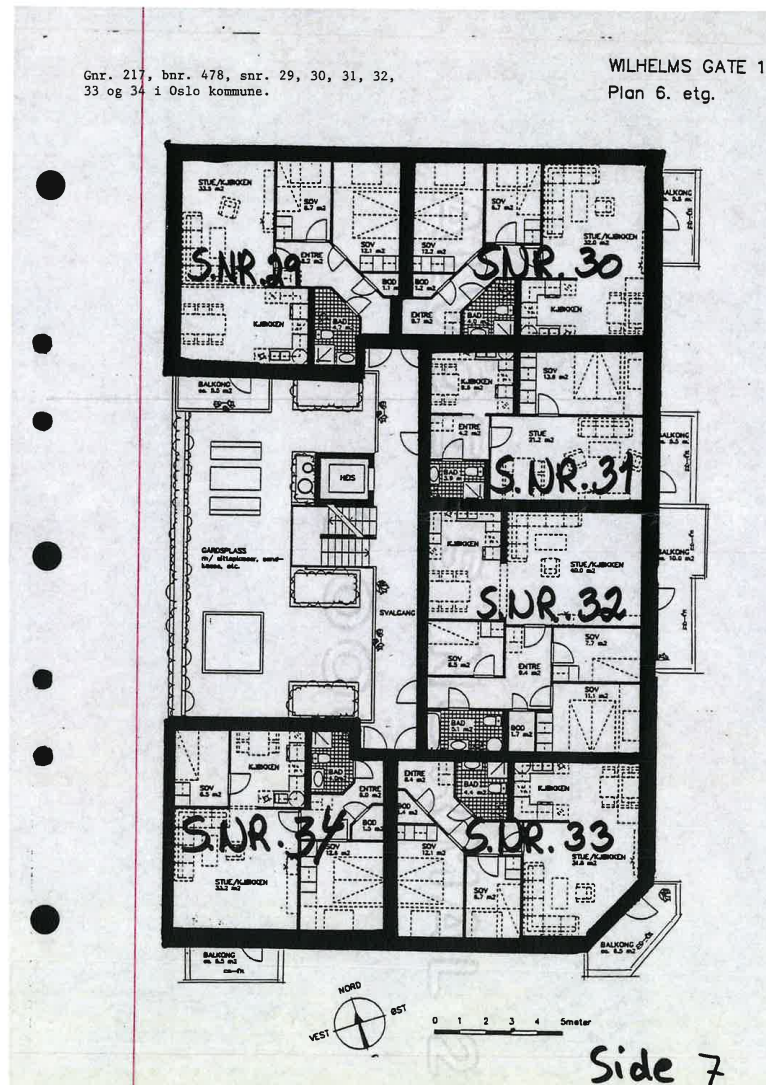
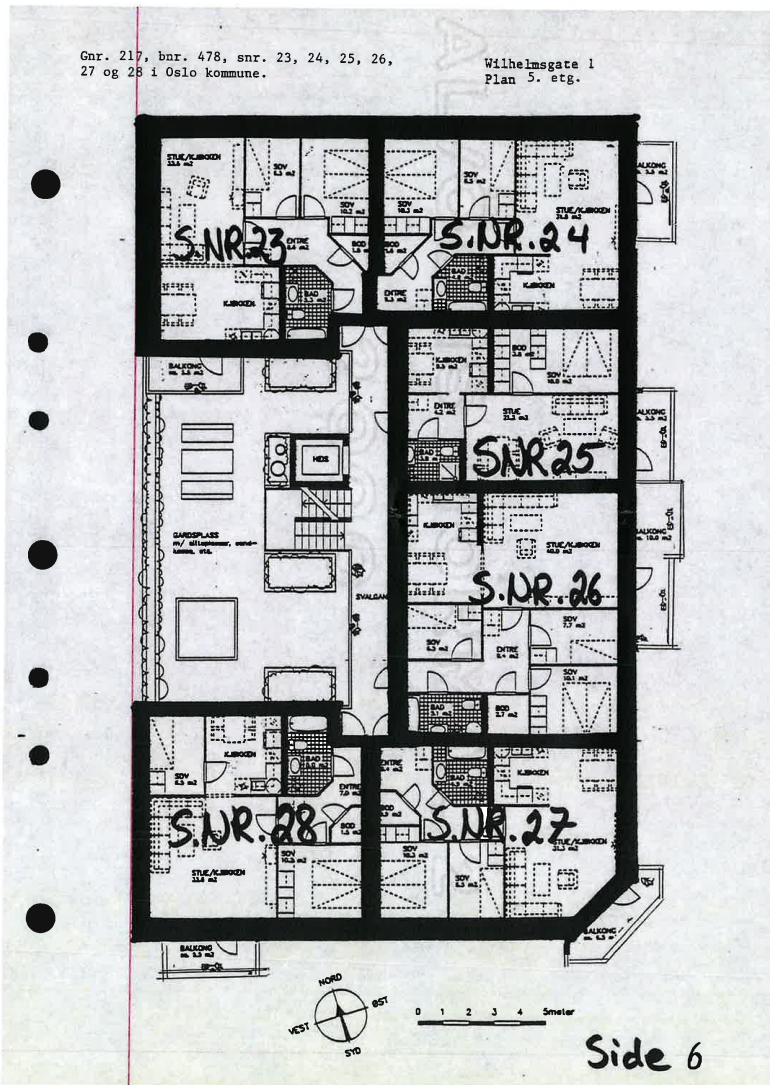


Gnr. 217, bnr. 478, snr. 1 i Oslo kommune.

WILHELMS GATE 1
Plan kjeller







P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Marte Marie Forberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.forberg@nordvikbolig.no

7983574 5189/31 13.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.08.2024.

Boligselskap: 5189, Wilhelmgate Sameie
Organisasjonsnr: 983.602.789
Eier: Robert Aronsen Daniel Aronsen
Leieobjekt: 31
Seksjonsnummer: 31
Adresse: Wilhelms Gate 1, 0168 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8794644.
- Opplysninger om ferdigstest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- For de som har garasje, følger denne boligseksjonen ved salg. (Månedlig garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen.) Garasjeplassen kan ikke selges til andre enn sameiere i Wilhelmsgate Sameie. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 2/34 del av gnr 217 bnr 478 snr 1). Ellers gateparkering.
- Dyrehold – ingen bestemmelser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente Flyt	Rente (13.08.24)
* OBOS01-98207910643 A		1.840.069,-	26 år 4 md.	12		Flyt	7,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 2.813,- pr. md.

Herav:

Fellesskostnader 2.574,-
Dugnadstillegg 50,-
Global Connect Fiber 189,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsele@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	754,-	4.680,-	4.520,-	47.542,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207910643	45.978,-	330,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 46.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå tlf.22 99 18 41 ev. pr. e-post: eirik.skara@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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 de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår 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: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5189

Wilhelmsgate Sameie

Velkommen til årsmøte i Wilhelmsgate Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5189>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Utbedring av inngangsparti og bakgård i Wilhelmsgate Sameie
6. Felles brannvarslingssystem i Wilhelmsgate Sameie
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Wilhelmsgate Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eirik Skarå fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Jo Torsmyr og Anne Thommesen signerer protokoll

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 22

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Utbedring av inngangsparti og bakgård i Wilhelmsgate Sameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser et behov for å utbedre inngangsparti og bakgård i Wilhelmsgate Sameie, med formål om å gjøre områdene bedre tilrettelagt for alle.

Styret har derfor sendt inn en søknad til Oslo kommune om tilskudd til tilgjengelighetstiltak i tilknytning til boliger. Tiltakene skal bidra til å bedre tilgjengeligheten i fellesarealer, slik at eldre og/eller personer med funksjonsnedsettelse får en bedre og lettere hverdag. Oslo kommune har fått tilført midler til dette og har 7,9 millioner til fordeling. I forbindelse med denne prosessen har styret hentet inn pristilbud fra tre ulike entreprenørselskaper. Vedtak kan fattes når svar på søknad fra Oslo kommune foreligger.

Forslag til vedtak
Styret ønsker fullmakt til å ta dette arbeidet videre

Sak 6

Felles brannvarslingssystem i Wilhelmsgate Sameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vårt kontinuerlige arbeid med å fremme sikkerhet og trygghet for alle beboere i Wilhelmsgate Sameie, har styret identifisert et behov for å styrke våre brannsikkerhetstiltak gjennom et felles brannvarslingssystem. Dette forslaget er drevet av en forpliktelse til å beskytte våre kjære og nære og de verdifulle eiendommene våre mot brannrisiko. Det er viktig for oss å understreke at alle medlemmer av vårt fellesskap, inkludert de som leier ut sine enheter, vil dra nytte av denne investeringen gjennom økt sikkerhet, mulig økning i eiendomsverdier, og mulig reduserte forsikringspremier.

Nødvendigheten av et felles brannvarslingssystem

Det er styrets ansvar å sikre at hver boenhet er utstyrt med pålitelige røykvarslere for å gi tidlig varslings i tilfelle brann. Vi har derfor kommet frem til at et felles brannvarslingssystem ikke bare vil sikre en umiddelbar respons

4 av 22

ved brann, men også styrke vår kollektive følelse av sikkerhet og fellesskap. Dette systemet vil muliggjøre rask evakuering og nødintervensjon, noe som er avgjørende for å minimere risiko for skade på personer og eiendom.

Valg av leverandør

Styret har besluttet å anbefale Sfty AS som leverandør for det nye brannvarslingssystemet. Dette beslutningen ble tatt uten å søke ytterligere tilbud, da Sfty AS' løsning er unik i markedet i dag, og spesielt tilpasset behovene til boligsameier som vårt. Sfty AS' system utmerker seg med sin trådløse teknologi, som minimerer uønskede alarmer og integrerer sømløst med en døgnbemannet alarmsentral. Denne tilkoblingen sikrer at hver alarm blir raskt verifisert, og bidrar til å redusere falske alarmer og unødvendige evakueringer.

Teknologiske fordeler og beboerengasjement

Sfty AS' løsning inkluderer avanserte multivarslere utstyrt med røyk-, temperatur-, og fuktighetssensorer, samt bevegelsesdetektorer. Dette tilbyr beboerne en mulighet, om de ønsker, å utvide bruken av systemet for å overvåke inneklimaet og øke personlig sikkerhet gjennom en gratis mobilapp. Styret vil også ha tilgang til en egen portal for å overvåke systemets status og dokumentere hendelser, noe som ytterligere styrker vår internkontroll og sikkerhetsforvaltning.

Forslag til vedtak

Med bakgrunn i det ovennevnte, og styrets ansvar for helse, miljø og sikkerhet (HMS), foreslår vi at Wilhelmsgate Sameie inngår en avtale med Sfty AS for installasjon av et felles brannvarslingssystem. Dette forslaget representerer en viktig investering i vår felles fremtid og trygghet.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Emil N Stubberud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hassan Chaoui

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fred Harald Nomme
 - Ola Lenes Fadnes
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Emil N Stubberud	Wilhelms Gate 1
Styremedlem	Giang Kim Hoang	Wilhelms Gate 1
Styremedlem	Caroline Frantzen Skibenes	Wilhelms Gate 1
Varamedlem	Ola Lenes Fadnes	Wilhelms Gate 1
Varamedlem	Fred Harald Nomme	Wilhelms Gate 1

Valgkomiteen

Jo Torsmyr Wilhelms Gate 1

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, eller per e-post:

wilhelmsqt@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Wilhelmsgate Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Wilhelmsgate Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983602789, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 478

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygg eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Wilhelmsgate Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I løpet av det siste året har styret i sameiet iverksatt flere nøkkeltiltak for å forbedre fellesområdene og tjenestene til fordel for alle beboere:

- **Oppgraderinger:** Vi har aktivt søkt tilbud for å utvide og forskjøvne inngangspartiet og bakgården, samt fulgt opp planlagt utbedring av utførte oppgraderinger av vinduer og balkongdører.
- **Forsikring:** Gjennom en grundig vurdering, og med hjelp fra OBOS Forsikring har vi byttet forsikringselskap til Tryg, noe som resulterte i en halvering av pris på forsikringspremien, med tilsvarende dekningsvilkår som tidligere.
- **Sikkerhet:** For å øke sikkerheten har vi foretatt justeringer av dørlåser, byttet ut låsen i heisen, skiftet ut panel på calling-anlegget, og innhentet tilbud på et nytt, moderne brannvarslingsanlegg. Et fellesmøte ble holdt for beboerne med en presentasjon av brannvarslingsanlegget med påfølgende Q/A.
- **Elbil-lading:** Vi har byttet til ny leverandør på strøm og kontroll av elbilladingen i garasjeanlegget, som tilbyr mer effektive og brukervennlige løsninger for beboerne.
- **Heisforbedringer:** For å forebygge driftsproblemer har vi satt frem skobørster ved heisen og inngangspartiet for å redusere mengden grus i heisskinnene.
- **Internett:** Etter en nøye og lang utvelgelsesprosess har GlobalConnect blitt valgt som sameiets nye internettleverandør, med en planlagt installasjon i løpet av juni 2024, dette vil forbedre nettilgangen for alle beboere og gi større valgfrihet på TV.
- **Vedlikehold og rengjøring:** Styret har jevnlig fulgt opp arbeidet til vaktmester og gartner for å sikre at sameiets fellesarealer er velholdte og innbydende. I tillegg ble det i mai organisert en grundig vask av garasjeanlegget for å opprettholde et rent og tiltalende miljø.
- **VVS:** Vi har gjennomført en omfattende VVS-inspeksjon og adressert nødvendige utbedringer, inkludert reparasjon av en lekkasje i garasjeanlegget.
- **Samhold:** Gjennom organisering av to dugnader og avholdelse av åtte styremøter har vi arbeidet for å styrke fellesskapet og engasjementet i sameiet.

Disse initiativene reflekterer styrets dedikasjon til kontinuerlig forbedring av sameiets fasiliteter og tjenester, alltid med beboernes beste i fokus.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 186.849.

Styret har nedbetalt ekstra på sameiets lån. Dette har redusert likviditeten. Formålet har vært å redusere finanskostnader. Styret vurderer at sameiet sin nåværende likviditet er akseptabel.

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 965.000 til større vedlikehold.

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 Wilhelmsgate Sameie.

Lån

Wilhelmsgate Sameie har lån i Obos Banken

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i WILHELMSGATE SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WILHELMSGATE SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkkel: ED464-640SL-NO4BB-F28M5-CFZL4-0PF5G

Penneo Dokumentmøkkel: ED464-640SL-NO4BB-F28M5-CFZL4-0PF5G

WILHELMSGATE SAMEIE
ORG.NR. 983 602 789, KUNDENR. 5189

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 451 261	1 363 420	1 482 000	1 529 000
Ladeinntekter EL-bil		23 103	12 022	10 000	6 000
Andre inntekter	3	3 213	3 200	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 477 577	1 378 642	1 492 000	1 535 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-12 690
Styreonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-12 088	-9 325	-10 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-85 050	-81 768	-85 202	-90 000
Konsulentonorar	7	-11 000	-3 968	-12 500	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-129 675	-61 905	-197 000	-965 000
Forsikringer		-223 030	-203 408	-210 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-301 160	-250 380	-288 387	-353 000
Energi/fyring		-36 345	-50 527	-65 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 446	-173 226	-185 000	-85 000
Andre driftskostnader	10	-94 908	-91 527	-98 000	-106 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 187 982	-1 017 313	-1 242 369	-1 995 690
DRIFTSRESULTAT		289 594	361 328	249 631	-460 690
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 903	23 907	0	25 000
Finanskostnader	12	-187 381	-134 524	-164 000	-211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-155 478	-110 617	-164 000	-186 000
ÅRSRESULTAT		134 116	250 711	85 631	-646 690
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		134 116	250 711		

WILHELMSGATE SAMEIE
ORG.NR. 983 602 789, KUNDENR. 5189

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader	3 758	3 415
Kundefordringer	22 622	70
Forskuddsbetalte kostnader	53 412	48 695
Driftskonto OBOS-banken	165 064	889 336
Skattetrekkkonto OBOS-banken	8 200	0
Sparekonto OBOS-banken	3 933	154 972
SUM OMLØPSMIDLER	256 989	1 096 488

SUM EIENDELER **256 989** **1 096 488**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	13	-1 715 680	-1 849 796
SUM EGENKAPITAL		-1 715 680	-1 849 796

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 902 528	2 882 190
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 902 528	2 882 190

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		23 300	24 450
Leverandørgjeld		14 932	38 609
Skyldige offentlige avgifter	15	11 020	0
Påløpte renter		14 453	923
Påløpte avdrag		6 253	0
Annen kortsiktig gjeld	16	182	112
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 140	64 094

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **256 989** **1 096 488**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 06.03.2024
 Styret i Wilhelmsgate Sameie

Christian Emil N Stubberud /s/ Giang Kim Hoang /s/

Caroline F. Skibenes /s/

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.

SKATTETREKSKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 179 113
Kabel-tv	96 000
Bredbånd	69 888
Forretningslokale	67 824
Garasje	27 336
Utleie p-plass	7 000
Dugnadstillegg	5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 452 861

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Utleie p-plass	-1 000
Dugnadstillegg	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 451 261

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av perkeringss plass	3 213
SUM ANDRE INNTEKTER	3 213

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 088.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-11 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 415
Drift/vedlikehold VVS	-27 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 771
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 953
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 301
Kostnader dugnader	-15 071
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-129 675

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-218 125
Renovasjonsavgift	-83 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-301 160

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 954
Driftsmateriell	-249
Vaktmestertjenester	-61 920
Renhold ved firmaer	-17 892
Andre fremmede tjenester	-1 005
Bank- og kortgebyr	-2 914

11

Wilhelmsgate Sameie

Velferdskostnader	-3 974
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 908

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 786
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	498
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 610
Andre renteinntekter	77
SUM FINANSINTEKTER	31 903

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-187 381
SUM FINANSKOSTNADER	-187 381

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	117 810
Nedbetalt i år	979 662
	-1 902 528
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 902 528

12

Wilhelmsgate Sameie

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 020

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-182

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8794644. 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

2007 - 2007	Rehabilitering av gården utvendig	OBOS Prosjekt har utarbeidet fase-1 vedrørende fasader/vinduer og har også gjennomført et forprosjekt med arkitektbistand. Ble ferdigstilt 2007.
2006 - 2006	Beskjæring av trær foretatt.	
2003 - 2003	Fjernet tagging og rep skader	
2003 - 2003	Reparert garasjeport / system	

Protokoll til årsmøte 2024 for Wilhelmsgate Sameie

Organisasjonsnummer: 983602789

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Eirik Skarå fra Obos er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Jo Torsmyr og Anne Thommesen signerer protokoll

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Det ble oppdaget en feil i årsrapporten. Valgkomiteen består av Jo Torsmyr og Anne Thommesen. Ikke kun Jo Torsmyr som opplyst i årsrapporten.

5. Utbedring av inngangsparti og bakgård i Wilhelmsgate Sameie

Styret ser et behov for å utbedre inngangsparti og bakgård i Wilhelmsgate Sameie, med formål om å gjøre områdene bedre tilrettelagt for alle.

Styret har derfor sendt inn en søknad til Oslo kommune om tilskudd til tilgjengelighetstiltak i tilknytning til boliger. Tiltakene skal bidra til å bedre tilgjengeligheten i fellesarealer, slik at eldre og/eller personer med funksjonsnedsettelse får en bedre og lettere hverdag. Oslo kommune har fått tilført midler til dette og har 7,9 millioner til fordeling. I forbindelse med denne prosessen har styret hentet inn pristilbud fra tre ulike entreprenørselskaper. Vedtak kan fattes når svar på søknad fra Oslo kommune foreligger.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker fullmakt til å ta dette arbeidet videre

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Felles brannvarslingssystem i Wilhelmsgate Sameie

I vårt kontinuerlige arbeid med å fremme sikkerhet og trygghet for alle beboere i Wilhelmsgate Sameie, har styret identifisert et behov for å styrke våre brannsikkerhetstiltak gjennom et felles brannvarslingssystem. Dette forslaget er drevet av en forpliktelse til å beskytte våre kjære og nære og de verdifulle eiendommene våre mot brannrisiko. Det er viktig for oss å understreke at alle medlemmer av vårt fellesskap, inkludert de som leier ut sine enheter, vil dra nytte av denne investeringen gjennom økt sikkerhet, mulig økning i eiendomsverdier, og mulig reduserte forsikringspremier.

Nødvendigheten av et felles brannvarslingssystem

Det er styrets ansvar å sikre at hver boenhet er utstyrt med pålitelige røykvarslere for å gi tidlig varslings tilfelle brann. Vi har derfor kommet frem til at et felles brannvarslingssystem ikke bare vil sikre en umiddelbar respons ved brann, men også styrke vår kollektive følelse av sikkerhet og fellesskap. Dette systemet vil muliggjøre rask evakuering og nødintervensjon, noe som er avgjørende for å minimere risiko for skade på personer og eiendom.

Valg av leverandør

Styret har besluttet å anbefale Sfty AS som leverandør for det nye brannvarslingssystemet. Dette beslutningen ble tatt uten å søke ytterligere tilbud, da Sfty AS' løsning er unik i markedet i dag, og spesielt tilpasset behovene



til boligsameier som vårt Sfty AS' system utmerker seg med sin trådløse teknologi, som minimerer uønskede alarmer og integrerer sømløst med en døgnbemannet alarmsentral. Denne tilkoblingen sikrer at hver alarm blir raskt verifisert, og bidrar til å redusere falske alarmer og unødvendige evakueringer.

Teknologiske fordeler og beboerengasjement

Sfty AS' løsning inkluderer avanserte multivarslere utstyrt med røyk-, temperatur-, og fuktighetssensorer, samt bevegelsesdetektorer. Dette tilbyr beboerne en mulighet, om de ønsker, å utvide bruken av systemet for å overvåke innneklimaet og øke personlig sikkerhet gjennom en gratis mobilapp. Styret vil også ha tilgang til en egen portal for å overvåke systemets status og dokumentere hendelser, noe som ytterligere styrker vår internkontroll og sikkerhetsforvaltning.

Forslag til vedtak:

Med bakgrunn i det ovennevnte, og styrets ansvar for helse, miljø og sikkerhet (HMS), foreslår vi at Wilhelmsgate Sameie inngår en avtale med Sfty AS for installasjon av et felles brannvarslingssystem. Dette forslaget representerer en viktig investering i vår felles fremtid og trygghet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 2

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Emil N Stubberud (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Emil N Stubberud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hassan Chaoui (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hassan Chaoui

Varerleder (1 år)

Ola Lenes Fadnes (16 stemmer)

Fred Harald Nomme (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ola Lenes Fadnes

Fred Harald Nomme

Protokollen signeres av:

Meteleder: Eirik Skarå /s/

Protokollvitne: Jo Torsmyr /s/

Protokollvitne: Anne Thommessen /s/



Ved valgene på årsmøtet (og i konstituerende styremøte) har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Christian Emil N Stubberud	Wilhelms Gate 1 0168 Oslo	2024-2025
Styremedlem	Caroline Frantzen Skibenes	Wilhelms Gate 1 0168 Oslo	2023-2025
Styremedlem	Hassan Chaoui	Wilhelms Gate 1 0168 Oslo	2024-2026
Varamedlem	Ola Lenes Fadnes	Wilhelms Gate 1 0168 Oslo	2024-2025
Varamedlem	Fred Harald Nomme	Wilhelms Gate 1 0168 Oslo	2024-2025

(Styret vil konstituere seg på neste styremøte)



**Vedtekter
Eierseksjonssameiet Wilhelmsgt 1**

**Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 13.04.99 i medhold av lov om
eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Endret på sameiermøtet 18.03.2015
Endret på sameiermøtet 28.04.2016**

§ 1. Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 217 bnr. 478 i Oslo med påstående bygninger.

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

§ 2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 34 seksjoner, 32 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeeksjon.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. (Antall kvadratmeter).

§ 3. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 25. styret skal informeres om leietakere som flytter inn. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Styret skal informeres om leietakere som flytter inn, det er ikke nødvendig at styret skal godkjenne

§ 4. Rett til bruk

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjoner.

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

§ 5. Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 6. Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 7. Felleskostnader

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

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

Den enkelte sameier betaler a kontobeløp fastsatt av sameiermøte eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andres fellestiltak på eiendommen.

§ 8. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger inkludert varmtvannsbereeder omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og hovedinngangsdør er sameiets ansvar.

§ 9. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 10. Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på sameiermøte et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er ett år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameis anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anlegg forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styreprerentanter.

§ 11. Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. Endring i vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet

**HUSORDENSREGLER
FOR
WILHELMSGATE 1 BOLIGSAMEIE
Mars 2021**

INNLEDNING

Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig og trivelig bomiljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Eventuelle klager sendes skriftlig til styrets leder.

OVERDRAGELSE OG FRAMLEIE AV LEILIGHETER

Overdragelse og framleie skal meddeles forretningsfører og styret med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtakelse av seksjonen. Leietakere skal være registrert i systemene til sameiet. Du kan selv legge til leietakere på www.vibbo.no. Utleier er ansvarlig overfor sameiet når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

BRUK AV LEILIGHETEN

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i egen bolig og for at andre de gir adgang til leilighet eller fellesområder ikke er til sjenanse for beboere ellers.

Støyende arbeider som hamring og boring må ikke utføres etter kl. 22. Alle beboere har krav på nattero i tiden kl. 23 til kl. 07, i helgen fra kl. 24. Det skal tas hensyn til naboer ved fester eller selskaper.

Musikk- eller sangundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet; bare toalett-papir må brukes.

VEDLIKEHOLD

Den enkelte eier plikter, for egen regning, å sørge for vedlikehold/rens av sluk, rør og vifter/filter i egen seksjon. Dette skal gjøres minimum to ganger i året.

BALKONGER

Oppsetting av levegger/veksthus på balkongen må godkjennes skriftlig av sameiets styre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongbrystningen. Grilling på balkong/terrasser er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt.

FELLESAREALER

Oppstår det skade under flytting eller på andre måter må den sameier som er skyld i dette dekke eventuelle kostnader. Dette gjelder også ved overbelastning av heisen. Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes fellesomkostningene.

Sykler, hagemøbler, akabrett, kasser etc. skal ikke oppbevares på fellesarealer som trappeoppganger eller svalganger da disse er rømningsveier. Sameiet har tilgjengelige stativer i gårdssrommet for plassering av sykler.

Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å male utvendige vinduer og vegger, sette opp skilt, monterer etc. Eventuelle markiser skal være av samme type og farge i hele sameiet.

Kjøring på gårdens område er ikke tillatt med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser og lignende. Sparkesykler skal ikke henses i inngangsparti, gangvei eller bed.

REGLER FOR VEDVARENDE STØY

Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen vil lyden spre seg til hele blokken. Det er derfor svært viktig at det sørges for at slikt arbeid skjer på kortest mulig tid. Vedvarende støy (som for eksempel pigging, langvarig boring, og banking) må slutte klokken 16 også på hverdager. Ved slikt arbeid på betongen må det legges inn to timer med pause i løpet av dagen. **Nabovarsel skal henges opp minimum 7 dager før planlagt langvarig boring, pigging eller banking, med angivelse av tidsrom for arbeidet. Forsinkelser skal varsles.** Eier har for egen regning ansvaret for rengjøring av heis og brukt fellesareal etter oppussing. Oppsett av konteiner/sekker skal settes forsvarlig og ikke være til sjenanse for beboere. Disse settes på plenen mot Laura Gunderesens gt, og ikke foran døren/port til inngangsparti, garasje eller søppelrom. Kontakt styret for ytterligere veiledning om oppsett av isekk/konteiner.

HEISEN

Problemer med heisen rapporteres til styret. Det er kun styret som kan rekvirere serviceoppdrag for heisen.

GARASJEN

Problemer med garasjeporten rapporteres til styret. Det er kun styret som kan rekvirere serviceoppdrag for garasjeporten.

Røyking eller bruk av åpen flamme er forbudt i heisen og garasjen. Garasje plasser skal kun brukes til kjøretøy (bil, moped, motorsykkel, sykkel, henger, elektrisk rullestol), og plasseres innenfor oppmerkede biloppstillingsplasser.

YTTERDØRER

Alle ytterdører og garasjeporten skal holdes låst når de ikke er i bruk. De som benytter garasjeporten er pålagt å vente til porten er lukket for å hindre at uvedkommende går inn.

SØPPEL

Sameiet har eget rom for plassering av søppel. Alt husholdningsavfall skal være innpakket – vi oppfordrer til kildesortering med pakking i rette poser som anbefalt. Matavfall skal kildesorteres etter kommunens til enhver tid gjeldende regler for håndtering av søppel.

Søppelposer skal ikke settes utenfor leilighetens inngangsdør, men kastes i dunkene i søppelrommet. Reklamemateriell og aviser er det den enkeltes ansvar å fjerne. Kartonger skal brettes før de kastes i containere beregnet på papp/papir samme sted.

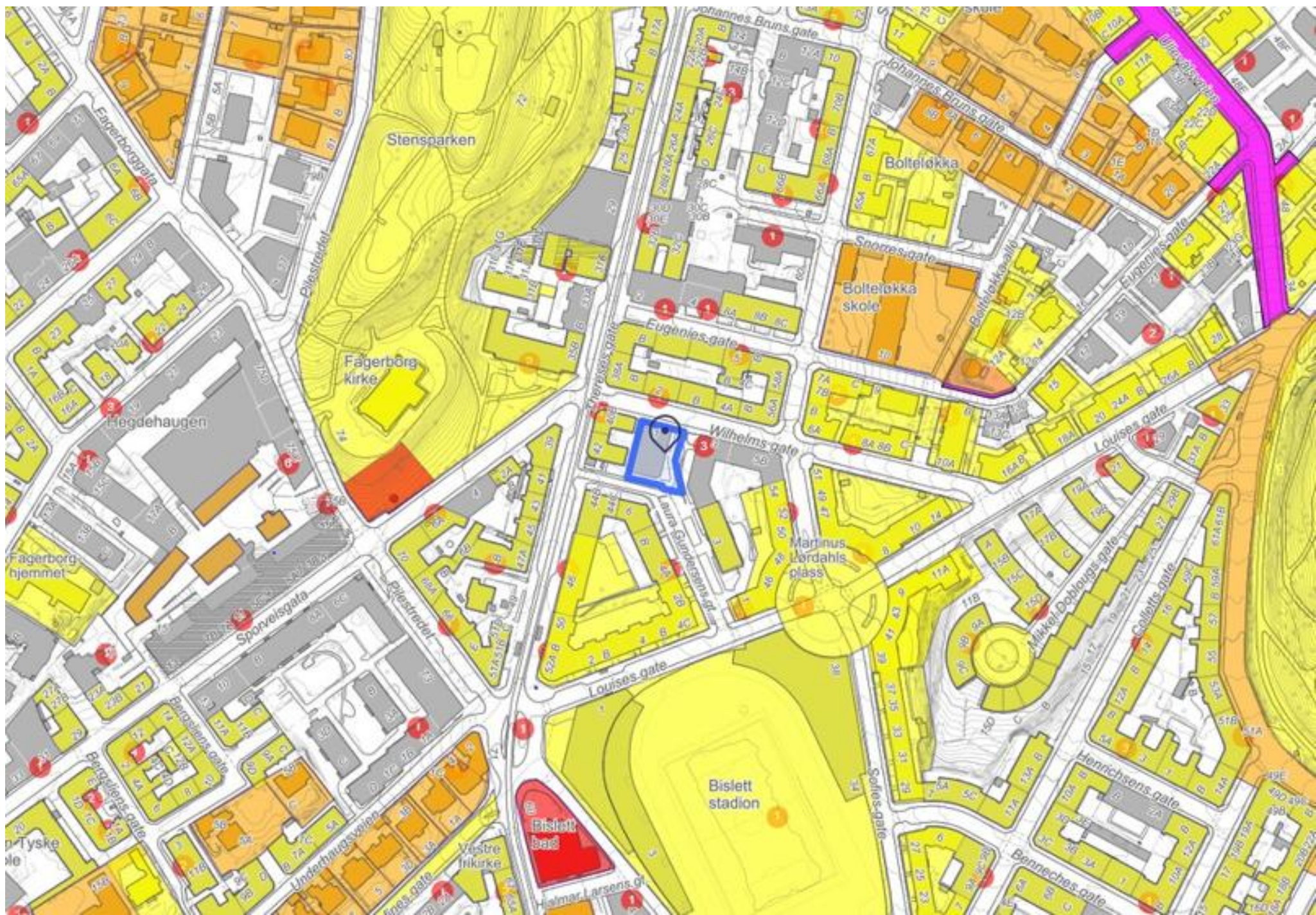
Andre typer avfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Skal noe oppbevares i påvente av fellescontainer, kan dette ikke plasseres på noe fellesareal. Sneiper, korker, flasker etc. skal ikke kastes over balkongkanten eller på fellesarealer.

SKILTING

Det er den enkelte beboers ansvar å skaffe korrekt navneskilt på postkasse og ringeklokke. Ved endringer bes den enkelte sameier kontakte styret. Skilt som ikke er i henhold til standard vil bli fjernet uten varsel.

DYREHOLD

Sameiere med husdyr må vise ansvar. Hund skal holdes i bånd på sameiets område; ekkremerter skal fjernes øyeblikkelig. Bruk pose.





Eugenies gate

Sporveisgata

Wilhelms gate

Sofies gate

Martina Gundersens gate

Martinus Lørdahls plass

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
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

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
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

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28,7,77
Endret reg. best. S-2937, 1,10,87

Byggeområde for boliger
U 0,5-1,5
S-2255, 28,7,77
Endret reg. best. S-2937, 1,10,87

Off. trafikkom. plass
S-4056, 14,4,04
se reg. best.

S-762, 27,1,59

S-3810, 27,9,00

S-3810, 27,9,00

S-3810, 27,9,00

S-762, 27,1,59

41972

41972

Maks. ges. +51,3'



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahits 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1. etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1. etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1 jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringssspørsmålet.

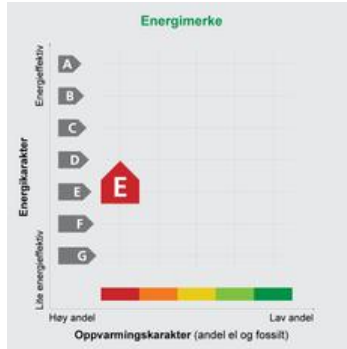
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringssspørsmålet alltid vurderes.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Wilhelms gate 1
Postnr	0168
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	478
Seksjonsnr.	31
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1341249
Dato	09.12.2021



Innmeldt av Filippa Myhrberg

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1993
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Wilhelms gate 1

Nabolaget Bislett - vurdert av 195 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 350 elever, 17 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	14 min 🚶 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 498 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Kristelig Gymnasium ung.skole (8-10...) 380 elever, 13 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	10 min 🚶 0.4 km
Heltberg Bislett	4 min 🚶 0.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 🚶 0.4 km

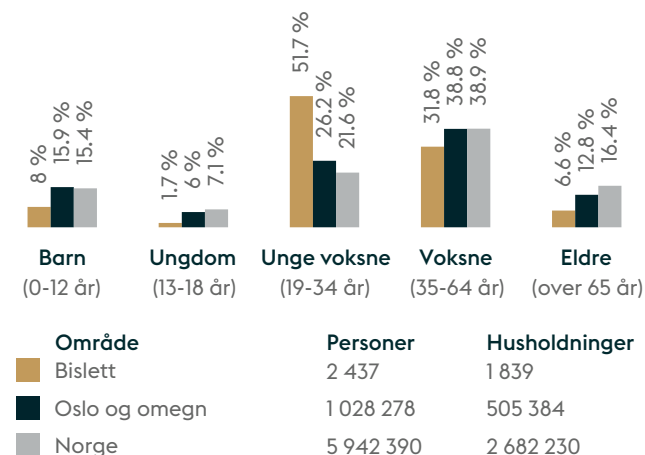
Offentlig transport

Bislett Linje 18N	2 min 🚶 0.1 km
Bislett Linje 17, 18	2 min 🚶 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 🚶 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 12 ulike linjer	19 min 🚶 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚆 2.6 km

Barnehager

Bolteløkka barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 🚶 0.2 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	5 min 🚶 0.4 km
Langaard barnehage (0-6 år) 63 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk/bybane
- Gående
- Buss

Sport

⊕ Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min	↗
⊕ Nye Bislett stadion, innendørs friidrett	4 min	↗
♣ The Work Out	2 min	↗
♣ SATS Fagerborg	3 min	↗

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

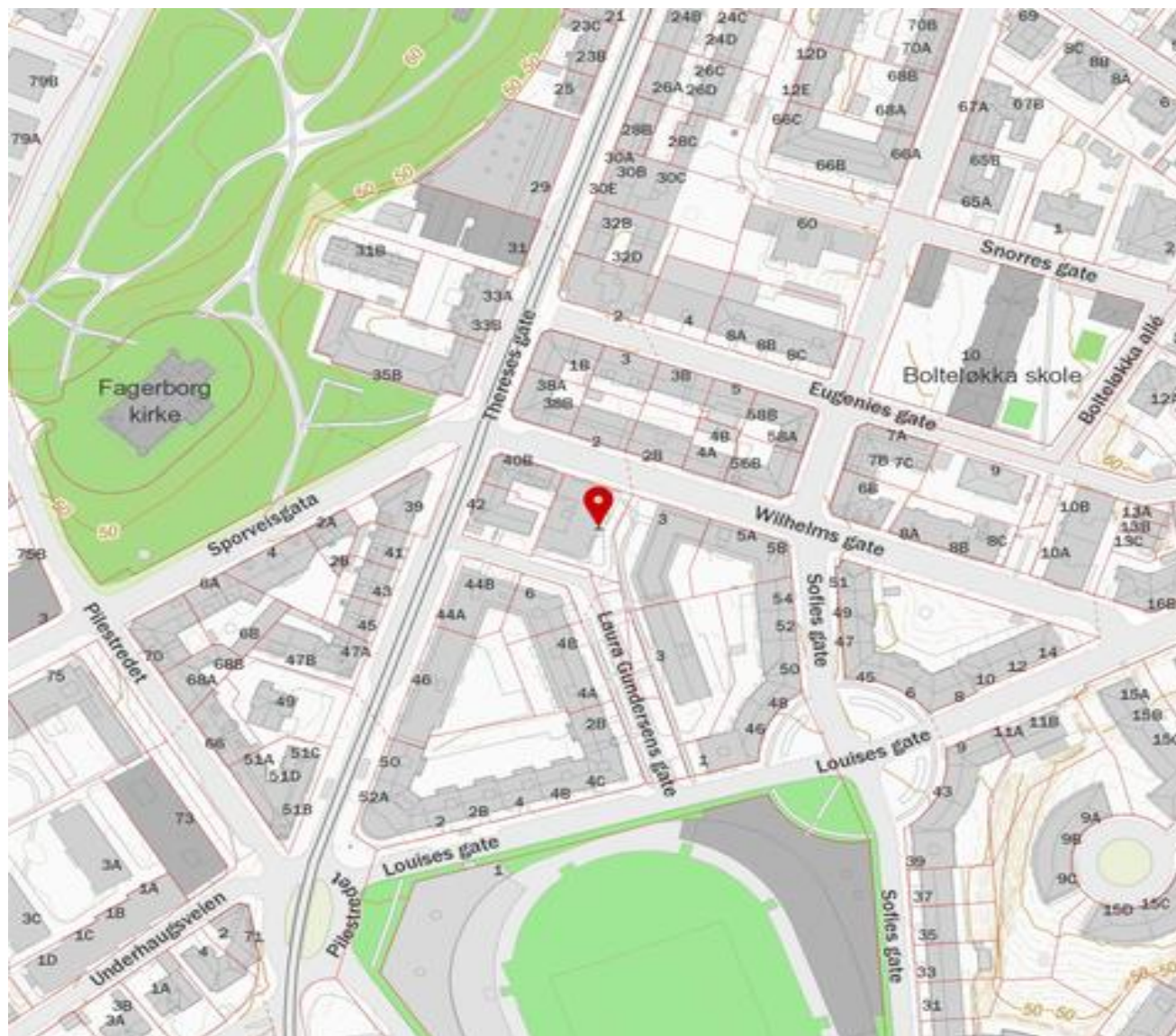
Veldig bra 91/100

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 Frogner 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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 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 hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

Gjennom våre nye 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.

22 12 90 00



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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.



Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjooper@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjooperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)
[Få juridisk hjelp](#)

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.com eller per brev til Söderberg & Partners v/klageansvarlig Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Wilhelms gate 1 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 478, snr 31 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

