NORDVIK

Wilhelms gate 6A

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Wilhelms gate 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.11.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og påkostet 2-roms totaloppusset i 2023-2026. Gjennomgående. Rosett og stukkatur. Takhøyde 2,91 m. V.vann ink.

Prisantydning	**6 190 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**6 306 201,-**
Fellesgjeld	**115 111,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 494,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

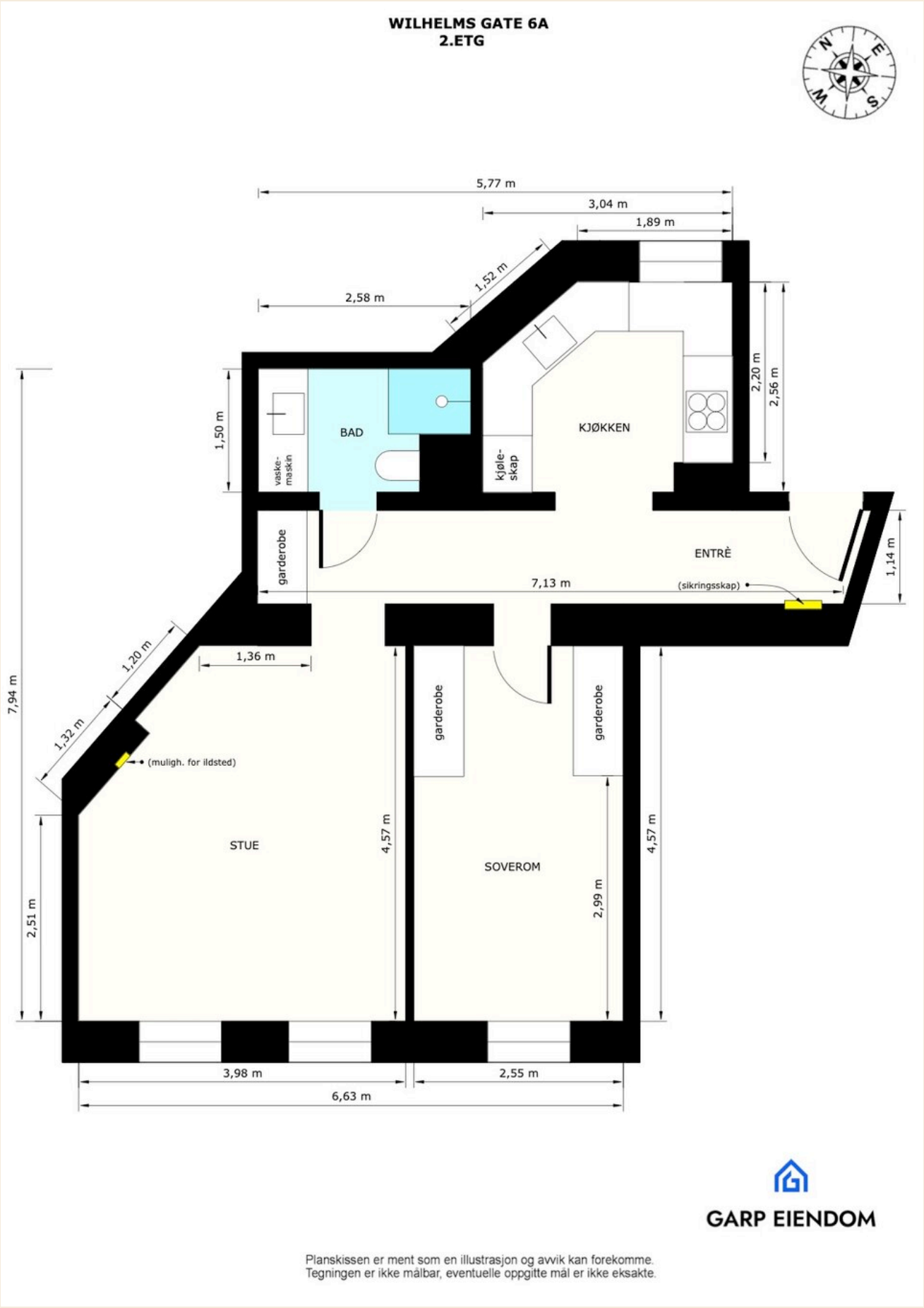
En klassisk og påkostet 2-roms andelsleilighet med gjennomgående planløsning, lysfylte rom, vakre detaljer og generøs takhøyde opp til 2,91 m. Her får du en gjennomført og strøken bolig på populære Bolteløkka med nærhet til alt!

Hele leiligheten er omfattende pusset opp i perioden 2023-2026, med blant annet lekkert kjøkken fra HTH, eikegulv, italienske fliser, nye overflater, designbelysning og gulvvarme. Badet ble totaloppusset i 2026 med smakfulle detaljer og gode oppbevaringsløsninger.

Rosett, stukkatur og takhøyde opp til 2,91 m
Påkostet kjøkken m/benkeplate i steinkomposittt
Totaloppusset og eksklusivt bad fra 2026
Designbelysning fra FLOS i flere rom
Gulvvarme i stue, kjøkken og entré
Nytt, skjult elektrisk anlegg
Plassbygde garderober
Varmtvann/internett inkl.
IN-ordning
3 boder

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 53 kvm




























W6
EL 65253



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0350/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Wilhelms gate 6A, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 484, snr 6 i Oslo kommune
Andelsnr 202 i Wilhelmsg 6 Borettslaget, org.nr. 945062959

Selgere
Renate Finnanger Fløan
Einar Westrum Johansen

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)
115 111,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 305 111,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 306 201,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 315 701,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp.
Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 11 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod på loft.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Entré
Velkommen inn i en innbydende entré med et stilrent uttrykk og gjennomførte materialvalg. Her er det italienske fliser på gulvet, varmefolie, og god oppbevaringsplass i et plassbygget garderobeskap. Et speil spesialbestilt på mål fra Bo Glass gir en ekstra god romfølelse, mens nøye utvalgt belysning fra FLOS bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Vegger og overflater ble pusset opp i 2023/2024, og rommet har et helhetlig uttrykk med flotte detaljer som høyt listverk og integrerte stikkontakter.

Kjøkken
Leiligheten har et lekkert, separat kjøkken med

innredning fra HTH, oppgradert i 2023/2024. Kjøkkenet har glatte fronter, en elegant benkeplate i steinkompositt fra Granitop, underlimt kum og uttrekkbart blandebatteri fra Tapwell. De integrerte hvitevarene fra Siemens består av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. En praktisk sittebenk ved vinduet skaper en hyggelig spiseplass, samtidig som kjøkkenets separate plassering gir en fin oppdeling mellom leilighetens sosiale soner. Italienske fliser fra Fagflis, varmefolie i gulvet og en stilfull lysskinne med dimbare spotter fra FLOS setter prikken over i-en.

Stue
En romslig og innbydende stue med en herlig kombinasjon av klassisk bygårdsjarm og moderne kvaliteter. Den gode takhøyden med rosett og stukkatur i himlingen gir rommet et tidløst og elegant uttrykk. Stuen vender mot syd og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Stuen har flott tregulv i eik fra Boa Flooring, og gjennomtenkt belysning og dimbare lyssettinger. Stuen har god plass til både en romslig sofagruppe og spisebord. Det er installert varmefolie i gulvet, og vegger og overflater ble pusset opp i 2023/2024. Den opprinnelige støpejernsovnen er demontert og oppbevares i kjellerboden. Det er montert blendelokk der ovnen tidligere var tilkoblet pipeløpet.

Soverom
Et lyst og behagelig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det store vinduet sørger for fine lysforhold. Et plassbygget garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass. Det flotte tregulvet i eik fra Boa Flooring viderefører leilighetens gjennomførte materialvalg, mens vegglamper fra FLOS og dimbar belysning gir rommet en lun atmosfære. Soverommet ble pusset opp i 2023/2024, med blant annet nye overflater og lydplater i taket for bedre lydisolering.

Baderom
Delikat og moderne baderom som ble totaloppusset sommeren 2026. Badet har nye fliser fra Fagflis og en stilren innredning fra HTH med servantskap med skuffer og integrert skap over den vegghengte sisternen. Den lekre benkeplaten i steinkompositt fra Granitop, og baderomsgarnityr fra Tapwell gir et eksklusivt preg. Innredningen består blant annet av servant, blandebatteri og dusjgarnityr med både regndusj og hånddusj. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, downlights, speilskap med belysning og elektriske varmekabler i gulvet. Det er også opplegg for vaskemaskin i skap.

Oppbevaring
Leiligheten disponerer tre eksterne boder som gir god plass for oppbevaring: Kjellerbod på 11 kvm, loftsbod på 5 kvm (gulvareal) og bod i trapp nedenfor leiligheten på ca 1 kvm.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2023/2024:
- Vegger i alle rom, med unntak av badet, ble gipset, sparklet og malt. Det ble montert nye innerdører med tilhørende karmer, og etablert skjult elektrisk anlegg med nye stikkontakter, dimmere og termostater for gulvvarme.
- Nytt B:hard eikegulv fra Boa Flooring i stue og på soverom, samt italienske Mirage Norr-fliser fra Fagflis i entré og på kjøkken.
- Installert varmefolie i stue, entré og på kjøkken.
- Montert plassbygde garderobeskap i entréen og på soverommet.
- Montert høyt gulvlistverk i MDF og treverk i alle rom med unntak av badet. Listverket har integrerte stikkontakter.
- Kjøkkenet ble fornyet med innredning fra HTH, benkeplate i steinkompositt fra Granitop, underlimt kum og uttrekkbart blandebatteri fra Tapwell, og integrerte hvitevarer fra Siemens.
- Montert designbelysning fra FLOS med dimmefunksjon i flere rom, blant annet lysskinne med spotter på kjøkkenet, vegglamper og spotter i entréen samt vegglamper på soverommet.
- Eksisterende senkede tak revet og bygget opp på nytt i flere rom.
- Montert lydplater i taket i entré, kjøkken og soverom for bedre lydisolering.
- Himling i stuen, med rosett og stukkatur, ble malt.
- Speil i entréen ble spesialbestilt og tilpasset på mål fra Bo Glass AS.
- Den tidligere støpejernsovnen/prinsesseovnen i stuen ble demontert, og det ble montert blendelokk på veggen. Ovnen er oppbevart i boden og medfølger leiligheten.
- Eltilsyn ble gjennomført etter oppussingen.

2026:
- Badet ble rehabilitert sommeren 2026.
- Montert måltilpasset, opp-og-ned dobbel plisségardin i samtlige vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert sommeren 2026. Arbeidet ble utført av faglært: Stomix AS – hovedentreprenør/dokumentasjonsansvarlig. Hadeland Rørservice AS – rørlegger. Oslo Elektro Tech AS – elektriker. All relevant dokumentasjon ifm. oppussingen, inkludert FDV dokumenter med bildedokumentasjon fra firma foreligger og er lastet opp i boligmappa.no. Arbeidet omfattet rehabilitering av badet med nye konstruksjoner og overflater, ny membran, nye fliser, nytt sluk, nytt rør-i-rør-system, vegghengt toalett, elektriske varmekabler og downlights. Montert baderomsgarnityr fra Tapwell: Blandebatteri, servant, dusjgarnityr med takdusj, trykknapp til siterne, knagger på vegg, toalettpapirholder. Innredning fra HTH: Servantskap og integrert skap over sisterne. Ny benkeplate i steinkompositt fra Granitop: levert og montert av Granitop. Instalert ny integrert vaskemaskin.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KJ prosjekt AS. Demonterte støpejernsovn som sto i stuen da vi overtok. Det ble satt på blendingslokk der hvor ovnen var koblet til pipeløpet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 ifm. oppussing av leiligheten utenom bad: Nytt skjult elektrisk anlegg i stue, kjøkken, gang og soverom, m/ bl.a. nye stikkontakter, dimmere, montering av belysning i tak og på vegger. Termostater til gulvvarme i stue, gang og kjøkken. Arbeider på elektrisk anlegg i 2026 ifm. rehabilitering av bad: Gulvvarme/termostat, stikkontakt, spotter i tak, speilskap med lys. Alt elektrisk arbeid er utført av Oslo Elektro Tech AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det eletriske anlegget er oppgradert ifm. oppussing av hele leiligheten og utført av elektriker, samsvarserklæring på arbeidene foreligger. Vi hadde også el-tilsyn høsten 2023 (underveis i den første oppussingen), hvor eventuelle avvik ble lukket.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS – hovedentreprenør. Hadeland Rørservice AS – rørlegger.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det er påvist i fukt og noe sopp i kjelleren i borettslagets fellesarealer. Styret jobber med tiltak, hvor. det blant annet planlegges å installeres et ventilasjonsanlegg. Det ble også oppdaget ekte hussopp i kjelleren under oppgang B sommeren 2026. Dette utbedres p.t. Soppen er fjernet og gjenoppbygging pågår. Utgifter er dekket av VIS forsikring.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Styret har nylig gjennomført en befaring med City taktekking AS, for noe mindre blikkenslagerarbeid og en mindre lekasje fra en balkong i 3. etasje i oppgang B. Dette blir trolig bestilt og ordnet opp i snarlig.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var ett tilfelle hvor det ble observert rotter i borettsalget tidligere. Det er i etterkant tettet mulige hull/innganger, og det har ikke blitt observert rotter i etterkant. Styret har også inngått avtale med Rentokil, som kommer på jevnlig kontroll, samt legger ut åte i tilfelle. Vi har selv ikke observert rotter i borettslaget i perioden vi har bodd her.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport utført av takstmann i 2026.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er en pågående sak som handler om husdyrhold i borettslaget. Det var en sak hos diskrimineringsnemnda i januar 2026, hvor borettslaget skal ha diskriminert en beboer med alvorlig allergi. Bakgrunnen var at en annen beboer hadde anskaffet hund, uten at det forrige styret foretok ulempevurdering

og tok fatt i saken innen rimelig tid. En ny hund har i ettertid blitt tatt inn i en annen leilighet. Saken ble derfor på ny meldt inn til diskrimineringsnemnda, og beboer med alvorlig allergi har fremlagt et krav på 60.000 kr. Saken er antatt avklart innen desember 2026. Nytt styre ble valgt i borettslaget juli 2026, og det nye styret jobber med å løse den pågående saken. Det nye styret har dialog med alle involverte parter, og er innstilt på å tilrettelegge for at slike tilfeller ikke skal gjenta seg i fremtiden. Det nye styret vurderer behovet for å tilrettelegge bedre for beboer med alvorlig allergi, samt tydeliggjøre husordensregler og rutiner for dyrehold i større grad. Nye husordensregler knyttet til dyrehold er for øvrig under utarbeidelse.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er søkt om å ta opp et nytt lån på 1,2 MNOK for diverse vedlikehold bl.a. utskifting av bærebjelker i kjeller, nytt ventilasjonsanlegg i kjeller, takrenne, diverse blikkenslagerarbeid, male fasade mot gaten og fjerne grafitti, utbedring av mur og reprasjon av asfalt i bakgården mm. Ut ifra andelsbrøken til leiligheten (49/737) vil dette kunne utgjøre ca. 79 783,- for andelen. Styret er innstilt på å etablere lånet med IN-ordning. Det tas forbehold om at dette er estimater basert på informasjonen som foreligger pt.

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

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1990.

Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring i fellesareal.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører - alder og slitasje.
- Våtrom - Ventilasjon - naturlig ventilasjon på badet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder - felles varmtvann
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) - hulltaking ikke utført. Fuktsøk gjennomført uten merknader.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue og taklampe på soverom.
- Stringhyller på kjøkken.
- Gardiner i stue og soverom.
- Integrert kombinert vaskemaskin tørketrommel fra Simens.

Ovennevnte kan kjøpes om ønskelig.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Vegglamper fra FLOS i gangen og på soverommet.
- Måltilpasset solskjerming i alle vinduer.
- Speilet i gangen.
- Integrerte hvitevarer på kjøkken (oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap, platetopp, stekeovn).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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 riktig.

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
Varmefolie i gulv i stue, kjøkken og entré. Varmekabler på badet.

Felles varmtvann. Bereder plassert i kjeller. Installert i 2011.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/vinduer. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 5 717 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 494,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, felles drift og vedlikehold.

Herav:
- Lån nr: 9820795541; IN lån 1 - Akonto renter: kr 554,03
- Lån nr: 9820795541; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 716,80
- Felleskostnader: kr 3 987,36
- TV/bredbånd: kr 236,00

IN-ordning: Ved innfrielse av fellesgjelden på kr. 115 111,- vil felleskostnadene reduseres til kr. 4 223,36,- pr. måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 476 626,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 906 505,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Om borettslaget
Borettslaget består av 12 andeler.

Styreleder opplyser pr. 04.11.2026:
Pågående/planlagte prosjekter i laget:
Vi utbedrer kjelleren for fukt og bedre ventilasjon. Vi fikk et utbrudd av ekte hussopp i kjelleren under oppgang B i juni, som er under utbedring. Soppen er fjernet og rekonstruksjon/gjenoppbygging pågår. Soppen kom fra nabobygget, og utgifter er dekket av VIS forsikring.

Nye låneopptak:
Vi har søkt om et lån på 1,2 millioner kroner, og søknaden er nå innvilget. Styret vil innen kort tid innkalle til ekstraordinær generalforsamling, hvor det skal stemmes over hvorvidt lånet skal etableres med en ordning for individuell nedbetaling (IN-ordning). Styrets innstilling er at lånet etableres med IN-ordning. Lånet skal dekke: utskifting av bærebjelker i kjeller, nytt ventilasjonsanlegg i kjeller, takrenne, diverse blikkenslagerarbeid, fjerne grafitti og male deler av fasade mot gaten, utbedring av mur og reparasjon av asfalt i bakgården, samt andre diverse forefallende oppgaver som må tas tak i.

Planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader:
Fellesgjeld og herunder felleskostnader vil øke i forbindelse med låneopptaket på totalt 1,2 millioner (ut ifra andelsbrøken til denne leiligheten (49/737) vil dette kunne utgjøre ca. 79 783,- for denne andelen). Økning av felleskostander er ikke planlagt ut over dette.

Leverandør av TV/internett:
Telia.

Dyrehold:
Vedtektene åpner for dyrehold, forutsatt at dette ikke medfører ulemper for øvrige beboere. På bakgrunn av dagens situasjon stiller styret seg i utgangspunktet negativt til anskaffelse av husdyr. Styret vil imidlertid foreta en konkret og individuell vurdering av eventuelle søknader om dyrehold, hvor både hensynet til øvrige beboere og søkerens behov og begrunnelse vil bli vektlagt. Særlige eller tungtveiende grunner for dyrehold vil naturligvis inngå i denne vurderingen. Nye husordensregler knyttet til dyrehold er for øvrig under

utarbeidelse.

Skadedyr:
Det ble observert rotter i bygget tidligere. Vi har derfor tettet mulige smutthull/innganger i kjeller, og har ikke observert rotter i etterkant. Vi benytter også Rentokil som kommer på jevnlig kontroll, som også har lagt ut åte i tilfelle.

Annet:
Borettslaget ble i januar 2026 dømt i en rettskraftig dom for å ha diskriminert en beboer med alvorlig allergi. Dette grunnet at en annen beboer tok inn hund i laget, uten at det forrige styret foretok en ulempevurdering og ikke tok fatt i saken innen rimelig tid. En ny hund har i ettertid blitt tatt inn i laget, uten at det forrige styret heller ikke denne gang reagerte. Saken ble derfor meldt inn til diskrimineringsnemda på nytt, og saken er antatt avgjort innen desember 2026. Beboer med alvorlig allergi har fremlagt et krav om erstatning mot borettslaget på kr. 60.000 kr.
Nytt styre i borettslaget ble valgt i juli 2026, og det nye styret jobber med å løse pågående sak. Det nye styret har dialog med alle involverte, og er innstilt på å tilrettelegge for at slike tilfeller ikke gjentar seg i fremtiden. Kort oppsummert, så anser det nye styret et behov for å tilrettelegge bedre for beboer med alvorlig allergi, og tydeliggjøre husordensregler og rutiner for anskaffelse av husdyr i større grad.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagte årsregnskap, årsrapport, vedtekter, husordensregler og generalforsamlingsprotokoller.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever styrets godkjenning.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 115 111,-pr. 21.10.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207955418
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 1 155 118,40
Innfrielsesdato: 30.09.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres vår- og høstdugnad.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 78660334

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 439 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og meget attraktivt boligområde på Bolteløkka/Bislett. Bislett ligger i bydel St. Hanshaugen og tilhører indre by i Oslo, så her har du nærhet til alt!

Utenfor døren finner du populære handlegater, kaféer, restauranter, uteliv, utdanningstilbud, samt god offentlig kommunikasjon. Her bor du med nærhet til flere parkanlegg, med både Stensparken, Idioten og St.Hanshaugen. Rett i nærheten ligger vakre Stensparken - en idyllisk oase i urbane omgivelser. Parken har flotte plenområder for grilling og soling. Fra Blåsen, den ene høyden i parken, kan du nyte nydelig utsikt utover Oslo, og på den andre siden finner du vakre Fagerborg kirke. Idioten ligger bare noen få minutters gange fra boligen, en hyggelig grønn lomme nord for boligen med nærhet til koselige kaféer og hyggelige uteserveringer. Fra boligen er det også få minutters gange til St. Hanshaugen park med grøntområder og turstier.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Extra rett oppi gaten, samt Bunnpris og Joker som er søndagsåpen. Bislett Delikatesser som du også finner i Thereses gate tilbyr et bredt utvalg matvarer og frukt/grønt. Boligen har i tillegg umiddelbar nærhet til en rekke kaffebarer og spisesteder med blant annet Kaffebrenneriet, Godt Brød og Åpent Bakeri. Det er også et godt utvalg av populære nabolagsrestauranter som Roze Gastro, Vinkassen, St. Lars, WU, Vesuvio og nykommeren Barra. Ellers er det gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre. På få minutter når du blant annet Nye Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Karl Johan, Majorstuen og Ullevål med mer.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten er det gode kollektivtilbud hovedsakelig via trikk og buss. Nærmeste trikkeholdeplass er Bislett med linje 17 og 18 som ligger ca. 300 m fra boligen. Holdeplass Bislett for buss linje 21 og Flybuss eller Colletts gate for buss 37. Det er gangavstand til T-bane på Nasjonaltheateret og Majorstuen stasjon.

For den treningsglade
Det ligger flere treningssentre i nærområdet. SATS Fagerborg og SATS Bislett, Fresh Fitness avd. Majorstuen, Bislett Stadion og Bislett Bad. Bislett stadion har fotballbane, stort utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane. På Lille Bislett er det tufteanlegg, 5-er kunstgressbane og streetbasketballbane.

Utdanningsinstitusjoner
Boligen har kort vei til Tannlegehøyskolen, Blindern og HiO. Utover dette kommer man seg raskt til de fleste av byens studiesteder med trikk, buss eller t-bane. Det er trikkestopp bare et par minutter fra leiligheten, samt bussforbindelser i nærheten med kort vei til UiO og BI. Trikk nr. 18 tar deg til Blindern Universitetsområde på få minutter. Det er også få minutter med trikk opp til Rikshospitalet, og gangavstand til Ullevål sykehus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og innvendige forandringsarbeider datert 1995.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående plansaker -

Saksnr: 202009589
Saken gjelder Eugenies gate 12 - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole
Sakstype: Detaljregulering

- Pågående byggesaker -

Eugenies gate 8 A-C - oppføring av 19 balkonger
Saksnummer: 202604658

Eugenies gate 10 - forhåndskonferanse - innvendig ombygging og bygging av nytt tilbygg - Bolteløkka skole
Saksnummer: 202607757

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

301/217/484/6:
12.09.1896 - Dokumentnr: 900684 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:484
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1989 - Dokumentnr: 11528 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:484
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2000 - Dokumentnr: 2346 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/737

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (3.000 lavere uten hjem) kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.stk inkludert. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 118 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. november 2026

Ansvarlig megler
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

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

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

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

Wilhelms gate 6A

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	1 min 0.1 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km

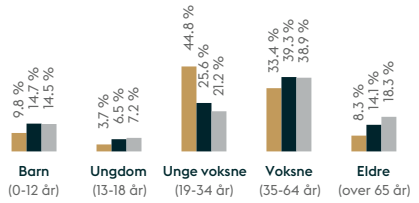
Offentlig transport

Bislett i Louises gate Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.3 km
Bislett Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	1 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	3 min
SATS Fagerborg	5 min

«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Wilhelms gate 6
0168 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1898
BRA:	66 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	20.10.2026 (Gyldig til 20.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	2	0	2

Supertakst

GNR: 217 BNR: 484 ANR: 6

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Wilhelms gate 6
0168 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- alder og slitasje. (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	- naturlig ventilasjon på badet. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	- felles varmtvann (TG IU)
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- hulltaking ikke utført. Fuktsøk gjennomført uten merknader. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	20.10.2026	Rapportdato:	20.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Renate Finnanger Fløan**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Einar Westrum Johansen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.



Garp Eiendom, v/ Erik Bjerved Iversen
20.10.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	**Wilhelms gate 6, 0168 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**484**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**6**	Leilighetsnr:		Byggeår:	**1898**
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1990.

Innhold

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Kjøkken: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap, veggmontert wc, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Porttelefon og sikringsskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Rehabilitering av leiligheten, inklusiv nytt kjøkken.	Ja
2023	Eltilsyn gjennomført etter oppussing av leiligheten.	Ja
2026	Rehabilitering av bad.	Ja
2026	Plassbygde garderobeskap i entré og på soverom.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**2**	**0** Ingen BRA-i	**2** Loftsbod i fellesareal.	**0**	**0**
2. etasje	**52**	**52** Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	**0** Ingen BRA-e	**0**	**0**
1,5. etasje (trapp)	**1**	**0** Ingen BRA-i	**1** Bod i trapp.	**0**	**0**
Kjeller	**11**	**0** Ingen BRA-i	**11** Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**66**	**52**	**14**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	2	3
Totalt m²	**5**	**2**	**3**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 11 kvm og loftsbod på 5 kvm (gulvareal). Bod i trapp nedenfor leiligheten på ca 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 291 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1990**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1990.
Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med massiv spon-kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Jømna med brannklassifisering B30.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- alder og slitasje.

Oppsummering **TG-2**

ELDE OG SLITASJE:
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt i overflaten, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Eldre vinduer har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og eier må påregne økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2023**
Hvem har utført arbeidet?	**KJ prosjekt AS**

Beskrivelse

Ildsted frakoplet i forbindelse med oppussing av stuen.

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke ildsted tilkoplet pipa og røykrør er blendet med metallplate. Dersom det er ønskelig kan eier kople opp en vedovn. Sørg da for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale med blant annet ildfast plate på gulv som skal stikke minst 30 cm foran ildstedet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2023**
Hvem har utført arbeidet?	**KJ prosjekt AS**

Beskrivelse

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Blandebatteri med uttrekkbar kran. Kjøkkeninnredning i eikefiner fra HTH.

Benkeplate av kompositt/stein med underlimt oppvaskkum av stål.
Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil, som vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra for eksempel kjøkkenvask.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Ingen merknader.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Ingen merknader.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Stomix AS**

Beskrivelse

Avløpsrør skiftet i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.

Oppsummering	TG-1
Ingen merknader.	

6.6 Vannledninger

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Hovedstoppekran plassert over baderomshimling. I fordelerskapet.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2023- 2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Stomix AS**
Beskrivelse	
Kjøkken pusset opp i 2023. Bad pusset opp i 2026. I forbindelse med arbeidene i 2026 ble også enkelte kobberrør skiftet samtidig.	

Oppsummering	TG-1
Ingen merknader.	

6.7 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Eltilsyn utført i 2023. I etterkant av tilsynet ble badet pusset opp. Arbeidene er dokumentert med samsvarserklæring.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring i fellesareal.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.8 Varmtvannsbereder

Oppsummering	TG-IU

Felles varmtvann.
Bereder plassert i kjeller. Installert i 2011.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering	TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/vinduer. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.10 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026
Hvem har utført arbeidet?	Stomix AS

Beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap, veggmontert wc, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Speilskap på vegg og integrert veggskap over sisternen.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater	TG-1

Ingen merknader.

Fallforhold

Beskrivelse
FALLFORHOLD Fall mot sluk i dusjsonen: 1:50 Fall mot sluk utenfor dusjsonen: 1:100 Høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel: 39 mm Eventuell nedsenket dusjsone: 10 mm Eventuell oppkant ved døråpning: 0 mm (ikke målbart) KRAV TIL FALL MOT SLUK: Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er: Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet. Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran). Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran). For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Oppsummering fallforhold	**TG-1**
Ingen merknader.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**

Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader. Det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.

(TG1) OPPSUMMERING:
Plastsluk i dusjsonen med sveiset banemembran. Smøremembran på vegger. Bad fra 2026.
(kilde: selger)

Alder gulvmembran: 0 år.
Alder veggmembran: 0 år.

FASTSETTING AV TILSTANDSGRADER PÅ MEMBRAN/TETTESJIKT:
I henhold til gjeldende bransjenorm kan det settes TG1 når banemembran er under 30 år gammel.
For smøremembran vurderes TG1 hvis membranen er under 22 år gammel.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap, veggmontert wc, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Naturlig ventilasjon på badet.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking: Badet er nytt (innenfor 5 års garantitid) og vi har derfor ikke tatt hull i tilliggende konstruksjon.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Hulltaking ikke utført. Fuktsøk gjennomført uten merknader.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. nov. 2026

Oppdragsnummer
36-0350/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelms gate 6A, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Renate Finnanger Fløan, Einar Westrum Johansen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert sommeren 2026. Arbeidet ble utført av faglært: Stomix AS – hovedentreprenør/dokumentasjonsansvarlig. Hadeland Rørservice AS – rørlegger. Oslo Elektro Tech AS – elektriker. All relevant dokumentasjon ifm. oppussingen, inkludert FDV dokumenter med bildedokumentasjon fra firma foreligger og er lastet opp i boligmappa.no. Arbeidet omfattet rehabilitering av badet med nye konstruksjoner og overflater, ny membran, nye fliser, nytt sluk, nytt rør-i-rør-system, vegghengt toalett, elektriske varmekabler og downlights. Montert baderomsgarnityr fra Tapwell: Blandebatteri, servant, dusjgarnityr med takdusj, trykknapp til siterne, knagger på vegg, toalettpapirholder. Innredning fra HTH: Servantskap og integrert skap over sisterne. Ny benkeplate i steinkompositt fra Granitop: levert og montert av Granitop. Instalert ny integrert vaskemaskin.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KJ prosjekt AS. Demonterte støpejernsovn som sto i stuen da vi overtok. Det ble satt på blendingslokk der hvor ovnen var koblet til pipeløpet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 ifm. oppussing av leiligheten utenom bad: Nytt skjult elektrisk anlegg i stue, kjøkken, gang og soverom, m/ bl.a. nye stikkontakter, dimmere, montering av belysning i tak og på vegger. Termostater til gulvvarme i stue, gang og kjøkken. Arbeider på elektrisk anlegg i 2026 ifm. rehabilitering av bad: Gulvvarme/termostat, stikkontakt, spotter i tak, speilskap med lys. Alt elektrisk arbeid er utført av Oslo Elektro Tech AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det eletriske anlegget er oppgradert ifm. oppussing av hele leiligheten og utført av elektriker, samsvarserklæring på arbeidene foreligger. Vi hadde også el-tilsyn høsten 2023 (underveis i den første oppussingen), hvor eventuelle avvik ble lukket.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS –hovedentreprenør. Hadeland Rørservice AS – rørlegger.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er påvist i fukt og noe sopp i kjelleren i borettslagets fellesarealer. Styret jobber med tiltak, hvor. det blant annet planlegges å installeres et ventilasjonsanlegg. Det ble også oppdaget ekte hussopp i kjelleren under oppgang B sommeren 2026. Dette utbedres p.t. Soppen er fjernet og gjenoppbygging pågår. Utgifter er dekket av VIS forsikring.

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

Ja

Beskriv: Styret har nylig gjennomført en befaring med City taktekking AS, for noe mindre blikkenslagerarbeid og en mindre lekasje fra en balkong i 3. etasje i oppgang B. Dette blir trolig bestilt og ordnet opp i snarlig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var ett tilfelle hvor det ble observert rotter i borettsalget tidligere. Det er i etterkant tettet mulige hull/innganger, og det har ikke blitt observert rotter i etterkant. Styret har også inngått avtale med Rentokil, som kommer på jevnlig kontroll, samt legger ut åte i tilfelle. Vi har selv ikke observert rotter i borettslaget i perioden vi har bodd her.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport utført av takstmann i 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en pågående sak som handler om husdyrhold i borettslaget. Det var en sak hos diskrimineringsnemnda i januar 2026, hvor borettslaget skal ha diskriminert en beboer med alvorlig allergi. Bakgrunnen var at en annen beboer hadde anskaffet hund, uten at det forrige styret foretok ulempevurdering og tok fatt i saken innen rimelig tid. En ny hund har i ettertid blitt tatt inn i en annen leilighet. Saken ble derfor på ny meldt inn til diskrimineringsnemnda, og beboer med alvorlig allergi har fremlagt et krav på 60.000 kr. Saken er antatt avklart innen desember 2026. Nytt styre ble valgt i borettslaget juli 2026, og det nye styret jobber med å løse den pågående saken. Det nye styret har dialog med alle involverte parter, og er innstilt på å tilrettelegge for at slike tilfeller ikke skal gjenta seg i fremtiden. Det nye styret vurderer behovet for å tilrettelegge bedre for beboer med alvorlig allergi, samt tydeliggjøre husordensregler og rutiner for dyrehold i større grad. Nye husordensregler knyttet til dyrehold er for øvrig under utarbeidelse.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er søkt om å ta opp et nytt lån på 1,2 MNOK for diverse vedlikehold bl.a. utskifting av bærebjelker i kjeller, nytt ventilasjonsanlegg i kjeller, takrenne, diverse blikkenslagerarbeid, male fasade mot gaten og fjerne grafitti, utbedring av mur og reprasjon av asfalt i bakgården mm. Ut ifra andelsbrøken til leiligheten (49/737) vil dette kunne utgjøre ca. 79 783,- for andelen. Styret er innstilt på å etablere lånet med IN-ordning. Det tas forbehold om at dette er estimater basert på informasjonen som foreligger pt.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0350/26

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET WILHELMS GATE 6

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Sist endret på årsmøte 30. oktober 2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Wilhelms gate 6. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 12 andeler, pålydende NOK 500,- per andel**.** Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett for andelseiere.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året uten styrets godkjenning, jfr. borettslagsloven §5-4 fra 1.jan. 2020. vederlagsfri utlån av andelen til venner ol., regnes med i antall døgn.

Andelseier er ansvarlig for at leietaker overholder vedtekter og husordensregler. Selv om utlånet/utleien ikke krever godkjenning, har andelseier informasjonsplikt. Andelseier må registrere leie-/låntaker på VIBBO i tillegg til å informere styret per e-post om navn, telefonnummer og for hvilken periode boligen er utleid/utlånt.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Husdyrhold er tillat i boretslaget. Husdyret må allikevel ikke være til ulempe for andre andelseiere. Andelseier forplikter seg til å underrete styret ved anskaffelse av husdyr som beveger seg utenfor egen leilighet. Se også boretslagets husordensregler

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Parkering i bakgården

Parkeringsplassene i bakgården skal primært benyttes til av- og pålessing. Kun dersom det ikke finnes gateparkering på kveldstid, kan en andelseier parkere bilen i bakgården, men kun etter kl 20:00 og bilen skal også flyttes innen kl 09:00 neste morgen.

7.3 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.5 Husordensregler

Det er utarbeidet egne husordensregler for Borettslaget. Ansvaret for at disse regler etterfølges påhviler hver enkelt andelseier.

Husordensregler - Borettslaget Wilhems gate 6

Sist oppdatert: 2024-10-30

> Husordensreglene vedtas av styret og er underordnet vedtektene vedtatt av generalforsamlingen. Brudd på vedtektene og husordensreglene vil i alvorlige tilfeller kunne føre til salgspålegg.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

> Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.
>
> Alle beboere (inkl. leietakere) må sette seg inn i borettslagets vedtekter og husordensregler. Andelseier er ansvarlig for å informere leietaker om vedtekter og husordensregler.

1.2 Støy

> I tidsrommet **23.00 – 07.00** skal det være ro i leilighetene. Dette innebærer at f.eks. bruk av vaskemaskiner og tørketromler, oppussingsarbeid, høy musikk eller annen lyd skal unngås.
>
> I tidsrommet **21:00 – 09:00** er det ikke tillatt med svært støyende arbeid. Dette innebærer f.eks. hamring, bruk av drill eller slagbor.
>
> Det oppfordres generelt til å ta ekstra hensyn da det er svært lytt mellom leilighetene.
>
> Dersom du f.eks. planlegger fest eller oppussing oppfordres du til **varsle de andre beboerne** på Vibbo.

1.3 Avfall

> Vi følger Oslo kommunes anvisninger når det gjelder søppelhåndtering og sorterer matavfall i *grønne poser*, plastavfall i *blå poser* og *restavfall i vanlige bæreposer/handleposer*. Posene skal knytes før de kastes.
>
> Pappesker og liknende skal presses flate slik at vi utnytter plassen godt.
>
> Giftig avfall og annet miljøavfall som ikke kan plassers i søppelkasser må andelseier selv sørge for å få transportert til en av Oslo bys miljøstasjoner

1.4 Innvendig vedlikehold

> Alt innvendig vedlikehold av leiligheten er den enkelte andelseiers ansvar. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.
>
> Se også borettslagets vedtekter, pkt. 4. Bruksrett og vedlikehold.

1.5 Vasker og sluk

> For å unngå vannlekkasjer og tilstopping av rørsystemet må ikke fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping tømmes i vask, toalett eller sluk.
>
> Det må kun brukes toalettpapir i toalettet - uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.
>
> Skyll vasker og sluk en gang i blant med avløpsrens (f.eks. Mudin) som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.6 Frostskader

> Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann i rør og ledninger ikke fryser.
>
> Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming er andelseier ansvarlig for å utbedre og bekoste selv.

1.7 Lekkasjer og stoppekran

> Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet i leiligheten er.
>
> Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet.

1.8 Elektrisk anlegg

> Andelseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget i leiligheten holdes i forsvarlig stand.
>
> Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.9 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

> Andelseier er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsapparat, og nødvendig vedlikehold av disse.

2. FELLESAREALER

2.1 Generelt

> Fellesarealer (kjeller, loft, korridor) skal ikke benyttes til lagring / bortsetting av avfall ol.

Sykler, akebrett, ski, barnevogner, sko, klær og personlige eiendeler, skap, hyller o.l., må ikke plasseres i felles trappeoppganger eller i korridorer /ganger.

2.2 Dører og port

Ytterdører, port og alle dører i kjeller og på loft skal holdes låst.

2.3 Boder

Unngå å lagre papp og tøy ol. i kjellerbodene pga. skadedyr.

2.4 Åpen flamme

Bruk av åpen flamme i trappeoppgang, boder, loft eller kjeller er ikke tillatt.

2.5 Avfall

Alle beboere må ta med seg sin egen søppel, så unngå å kaste fra papir, sigarettstumper e.l. på eiendommens fellesarealer.

Røyking er tillatt i hjørnet ved grillen, borte fra vinduene hvor det er sjenanse for andre beboere. Bruk askebeger, og hold det ryddig etter deg.

2.6 Rengjøring

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.7 Grilling

Grilling er tillatt i hjørnet i bakgården. Etter endt grilling skal det sørges for sikker slukking og rengjøring.

3. HUSDYRHOLD

3.1 Generelt

Husdyrhold er tillat i boretslaget.

- Før andelseier skal gå til fast anskaffelse av husdyr som beveger seg utenfor egen leilighet skal styret informeres om dete.
- Andelseier som ønsker å holde husdyr må selv sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Eventuell sjenanse og/eller ulempe må dokumenteres.
- De som anskaffer husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Uavhengig av den generelle båndtvang, skal alle dyr holdes i bånd i boretslagets oppganger hele året. Og andelseierne skal påse at dyret oppholdes seg minst mulig i boretslagets oppganger. Ikke under noen omstendighet kan dyr ferdes frit og/eller alene i oppgangen. Om mulig skal dyret løftes til og fra andelseierens leilighet.
- Dyr må ikke eterlates alene i leiligheten dersom dete medfører sjenanse for naboer.
- Ved enhver skade som påføres boretslagets eiendom, eller noen av de andre andelseierne, av husdyr, blir eieren av dyret erstatningspliktig.
- Skulle dyreholdet forårsake beretigede klager om at dyret er til ulempe for andre andelseiere ved bråk, lukt, aggressivitet eller på annen måte (f.eks. ved alvorlige helserelaterte forhold), og det ikke oppnås minnelig løsning mellom de involverte andelseierne, avgjør en uavhengig advokat hvorvidt en klage er beretiget eller ikke. Er ulempen begrunnet alvorlige helserelaterte forhold skal en uavhengig lege i samsvar med en uahening advokat avgjøre saken. Den innklagede skal gis anledning til å komme med tilsvar før saken avgjøres..

4. ANSVARSFORHOLD

4.1 Generelt

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2579
BORETTSLAGET WILHELMSG 6

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WILHELMSG 6

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. juni kl. 14:00 og lukker 1. juli kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2579

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 28. juni kl. 14:00.

Det holdes også et frivillig møte 28. juni kl. 14:00 , Teams.

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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Forslag til vedtektsendring om dyrehold:

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET WILHELMSG 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Emil von Trepka har ikke mulighet til å delta pga. langvarig ferie som ble planlagt lang tid før årsmøtedato ble satt (desember 2025). Hans fravær anses derfor som gyldig og styret foreslår styremedlem Eivind Hovdene som møteleder.

Forslag til vedtak

Eivind Wilhelm Hovden er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Peder Andreas Olsen Dalby og Fabian Alexander Johannessen er valgt.

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2579 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag 1:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.000kr, likt som i 2025. Honorar vil utelukkende gå til eksternt styremedlem Eivind Hovden

Forslag 2:

Fastsettelse av styrehonorar 2025 og krav til avsluttende redegjørelse

Innsendelse av sak: Barth Niava og Aase-Hilde Brekke

Bakgrunn for saken:

Generalforsamlingen skal fastsette styrehonorar for perioden 2025.

Det har i styreperioden fra 2025 til nå vært reist spørsmål knyttet til oppfølging av:

- Vedlikehold og fremdrift i kjellerarbeidene
- Oppfølging av brannvernrapporter, rapport fra Mycoteam og anbudsprosess
- Vedlikehold og benyttelse av fellesarealer, inkludert vintervedlikehold
- Informasjon og kommunikasjon til andelseiere

For å sikre en ryddig avslutning av perioden og god overlevering til nytt styre, foreslås følgende:
1. Fastsettelse av styrehonorar

Generalforsamlingen vedtar at samlet styrehonorar for inneværende periode settes til kr 0,-.

2. Omfang

Vedtaket gjelder samtlige styremedlemmer, herunder styreleder, øvrige interne styremedlemmer og eventuelle eksterne styremedlemmer, uavhengig av tidligere vedtak om honorar.

3. Begrunnelse

Generalforsamlingen legger til grunn at styret, som kollegialt organ, har et felles ansvar for forsvarlig forvaltning av borettslagets eiendom i henhold til burettslagslova.

På bakgrunn av manglende oppfølging av dette ansvaret finner generalforsamlingen det ikke grunnlag for å tilkjenne styrehonorar for perioden.

4. Forholdet til tidligere vedtak

Dette vedtaket erstatter tidligere vedtak om styrehonorar for samme periode, i den utstrekning generalforsamlingen har adgang til dette.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å holde honorarer uendret. Honorar vil utelukkende gå til ekstert stryemedlem (Eivind) som årsmøte stemte inn i 2025. Hans honorar er på 36.000kr. Styreleder (Emil) og Styremedlem (Emilie) forslår at de får kr 0,- i honorar.

Angående forslag fra beboere Barth og Aase-Hilde ser ikke styret at det lar seg gjøre å sette honorar til kr 0,- da styret på vegne av generalforsamlingen i 2025 har inngått en juridisk bindende kontrakt med eksternt styremedlem Eivind Hovden. For å minimere kostnadene vil ikke resten av styret be om honorar for 2025.

Forslag til vedtak 1
Styrets godtgjørelse settes til kr 36.000,-

Forslag til vedtak 2
Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Samtlige verv i styret er til valg:

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Roller og kandidater

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

- Aase-Hilde Brekke

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

- Barthelemy Maurice Imboua-Niava
- Peder Andreas Olsen Dalby

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

- Linn Emilie Gusdal

Sak 7

Forslag til vedtektsendring om dyrehold:

Forslag fremmet av:
[redacted]

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for saken:

30. oktober 2024, ble vedtekten om dyrehold endret fra å ikke tillate dyrehold, til å tillate dyrehold. Den nye vedtekten har ikke skapt mer klarhet, men større usikkerhet, store helseutfordringer for enkelte beboere og økonomiske utgifter også for borettslaget. Styret har ikke redegjort for hvordan vedtekten i praksis skal håndteres, men har opplyst at de forutsetter at det søkes om dyrehold.

I en rettskraftig dom fra 22. januar 2026, er styret og borettslaget i Wilhelms gt. 6, dømt i Diskrimineringsnemnda for diskriminering av en beboer med funksjonsnedsettelser.

Vedtekten er kronglete, skaper forvirring, lang behandlingstid og unødvendige utgifter.

Vi foreslår derfor å endre vedtekten.

Forslag til vedtektsendring om dyrehold:

Det er forbud mot dyrehold. Det er ikke tillatt å flytte inn i laget og ta med seg sine kjæledyr.

Det er tillatt med kjæledyr som: fugl, fisk, gnagere/hamster ol. i bur, skilpadder. Dyrene må skjøttes slik at de ikke er til plage for andre naboer.

Hvis kroniske dokumenterte helsehensyn hos en andelseier, tilsier det, kan beboerne allikevel søke styret skriftlig om dyrehold. Forutsetningen for at styret eventuelt kan gi tillatelse til dyrehold er at dyret ikke er til ulempe for andre beboere, jf. Borettslagslovens krav om ulempevurdering. I styrets vurdering må kroniske dokumenterte helsehensyn hensyntas. Ulemper kan også være aggressiv adferd fra dyret, angst for dyr, støy, urenhet og sjenerende lukt.

Det er styrets ansvar å vurdere søknader og å opptre uten egeninteresse i saken. Styret plikter å svare på søknader og klager i rimelig tid. Styret plikter å innhente informasjon fra de berørte parter før en avgjørelse tas og å ivareta HMS-hensyn for beboerne.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å ikke endre vedtektene da vi mener vedtektsendringen som ble gjennomført i 2024 gir god klarhet i hvilke regler som gjelder.

Styret ønsker å presisere at vedtektsendringen vedtatt i 2024 ikke er diskriminerende ifølge vedtaket fra diskirimieringsnemda.

Forslag til vedtak

Endre vedtektene i henhold forslaget

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

Administrasjon

Styret har i perioden gjennomført xx styremøter, samt hatt aktivitet utenom disse møtene. Dette inkluderer møter med juridiske rådgivere, befaringer med håndverkere og brannteknisk gjennomganger. Som i 2024 har to hovedsaker vært prioritert i styrets arbeid: håndtering av saker knyttet til dyrehold, primært vært behandling av klage hos Diskrimineringsnemda og igangsettelse av arbeider i kjeller.

Styret har også fulgt opp reforhandling av priser på borettslagets løpende avtaler.

Som tidligere informert har styret sett seg nødt til å søke om kassakreditt for å betale for juridisk bistand og arbeider i kjeller. Rammen er på 400.000kr, og det betales ned fortløpende. Nåværende styre anbefaler at kassakreditten nedjusteres, eller avsluttes når arbeider med kjeller er ferdig. Det er opp til nytt styre å avgjøre dette.

Dyrehold

Etter generalforsamlingen hvor 2/3 flertall stemte igjennom vedtektsendring angående dyrehold i 2025, ble borettslaget klaget inn til Diskrimineringsnemda da en beboer mente vedtektsendringen var diskriminerende. Diskrimineringsnemda konkluderte med at vedtekten ikke er diskriminerende. Nemda mente videre at styret hadde diskriminert beboer som følge av lang behandlingstid av saken. Styret eller borettslaget er ikke erstatningspliktige ifølge nemda. Juridisk bistand tilknyttet dette har hatt en betydelig kostnad, 139.215kr (114.747kr traff regnskapet for 2025). Det er søkt forsikringsselskap om tilbakebetaling av dette beløpet.

Bidrag til fellesskapet

I forbindelse med høstdugnad 2025 var det kun et fåtall beboere som bidro. Dette førte til at det var flere oppgaver som ikke ble gjennomført. Dette selv etter at styret gjentatte ganger kontaktet beboere som ikke deltok på dugnad. Styret vil understreke at alle beboere må bidra til fellesskapet for å sørge for at oppgaver på dugnad blir gjennomført.

På dugnaden i vår var det imidlertid god deltakelse, kun to enheter har ikke bidratt på denne dugnaden.

Minner også om at det ikke skal stå eiendeler på fellesarealer (i trapper, ganger, bakgård og utenfor boder i kjeller).

Vedlikeholdsarbeid

Utbedring av fuktskader i kjeller startet høsten 2025 – 200.675kr

- Arbeider med Brannsikring ble dyrere enn antatt som følge av forhold som ble funnet under arbeidene. Antatt ekstra kostnad 238.000kr. Arbeider pågår.

Nye systemnøkler – 2625kr

Åpning av tak i kjeller for å inspisere bjelkelag – 41.000kr

Bistand fra OBOS Prosjekt ifm. Utbedring av kjeller – 66.741kr

Skadedyrbekjempning Rentokil - 9.361kr

Inspeksjon og spyling av taknedløp og utløp i kum – 10.750kr

Reparasjon port bakgård – 2.118kr

Service avtale Norsk Brannvern – 14.231kr

Leverandører og tjenestetilbud:

Styret har avtale med Firesafe om utbedring av råteskader i bjelkelag i kjeller, samt brannsikring av tak i henhold til regelverk.

Det må innhentes nytt tilbud på avfukter da Firesafe bruke lenger tid en planlagt på utbedring av kjeller (ferdig vår/tidlig sommer 2026)

Beboeraktiviteter:

To dugnader er avholdt:

- Høstdugnad: Vinterklargjøring

- Vårdugnad: Rydde og kostet bakgård, Vaske søppelskur, vaske utemøbler, rydde blomsterbed, kjøpe nye planter.

Utleie:

Pr. 09.06.26 er det 3 leiligheter som leies ut. Det har etter styrets erfaring ikke vært noe kortidsutleie (under 30 dager) siden sist årsmøte.

Ved utleie, både lang og kort, er det viktig at styret informeres med kontaktinfo til leietaker.

Økonomisk oversikt

Se vedlagte årsrapport for detaljert oversikt. Avvik fra budsjett skyldes økte vedlikeholdskostnader og juridisk bistand.

Fremtidsplaner

Nå som Firesafe snart er ferdig med arbeidet i kjeller må det innhentes nytt tilbud på avfukter for å håndtere fuktproblematikk. Styret hadde flere selskaper på befaring i 2025. Det må også følges opp angående drenering på taket mellom gårdene. Dagens styre vil gi nødvending informasjon til nytt styre for videre oppfølging.

Mur rundt hele bygget har igjen begynt å falle av. Her bør det vurderes om tiltak skal gjennomføres. Tagging bør også vurderes fjernes.

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

Til generalforsamlingen i
Borettsalget Wilhelmsgate 6

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Borettsalget Wilhelmsgate 6 som viser et underskudd på kr 17 317,-. Årsregnskapet] består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Penneo document key: LX0FA-GR3VX-8FP9N-SZWGM-BOZ95-DC2EN

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

r
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo document key: LX0FA-GR3VX-8FP9N-SZWGM-BOZ95-DC2EN

BORETTSLAGET WILHELMSGATE 6
ORG.NR. 945062959, KLIENTNR. 2579

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**173 901**	**215 743**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-17 317	176 056
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-86 211	-91 136
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-140 835	-126 762
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-244 362**	**-41 842**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-70 461**	**173 901**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		104 694	216 818
Kortsiktig gjeld		-175 155	-42 917
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-70 461**	**173 901**

BORETTSLAGET WILHELMSGATE 6
ORG.NR. 945062959, KLIENTNR. 2579

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	169 549	191 181	0	
Innkrevde felleskostnader	2	677 127	630 943	847 011	677 127
Andre inntekter	3	5 138	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**851 814**	**822 124**	**847 011**	**677 127**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 077	-3 000	-5 076
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-6 310	-12 063	-8 000	-6 310
Forretningsførerhonorar		-38 480	-37 000	-47 000	-47 000
Honorar for jurdisk bistand		-114 750	0	0	0
Konsulenthonorar		-11 102	-35 666	-11 000	0
Drift og vedlikehold	7	-349 384	-174 334	-137 000	-300 000
Forsikringer		-119 750	-101 174	-132 000	-123 462
Kommunale avgifter	8	-124 258	-115 062	-128 964	-132 962
Energi/fyring	9	-48 023	-45 456	-62 000	-63 922
TV-anlegg/bredbånd		-37 418	-34 311	-36 000	-38 578
Andre driftskostnader	10	-38 085	-94 521	-36 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-928 636**	**-690 663**	**-636 964**	**-793 310**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-76 822**	**131 461**	**210 047**	**-116 183**
Innbetalt andel fellesgjeld		140 835	126 762	0	0
DRIFTSRESULTAT		**64 013**	**258 223**	**210 047**	**-116 183**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 358	17 878	0	12 359
Finanskostnader	12	-93 687	-100 045	-94 000	-96 591
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-81 330**	**-82 167**	**-94 000**	**-84 232**
ÅRSRESULTAT		**-17 317**	**176 056**	**116 047**	**-200 415**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	176 056		
Fra annen egenkapital:		-17 317	0		

BORETTSLAGET WILHELMSGATE 6
ORG.NR. 945062959, KLIENTNR. 2579

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 393 099	1 393 099
Tomt		245 840	245 840
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 638 939**	**1 638 939**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 090	15 048
Forskuddsbetalte kostnader		93 830	72 426
Andre kortsiktige fordringer		0	426
Driftskonto OBOS-banken		0	102 527
Sparekonto OBOS-banken		774	26 391
SUM OMLØPSMIDLER		**104 694**	**216 818**
SUM EIENDELER		**1 743 633**	**1 855 757**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 500		6 000	6 000
Annen egenkapital	15	-543 186	-525 869
SUM EGENKAPITAL		**-537 186**	**-519 869**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 226 173	1 453 219
Borettsinnskudd	17	879 490	879 490
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 105 663**	**2 332 709**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 898	8 490
Leverandørgjeld		28 225	31 066
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		120 530	0
Påløpte renter		373	493
Annen kortsiktig gjeld	18	129	2 868
SUM KORTSIKTIG GJELD		**175 155**	**42 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 743 633**	**1 855 757**
Pantstillelse	19	4 129 490	3 729 490
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2026
Styret i Borettslaget Wilhelmsgate 6

Emil Von Trepka Linn Emilie Gusdal Eivind Wilhelm Hovden

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	4 836
Felleskostnader	638 307
TV/bredbånd	33 984
Kapitalkostnader IN I	170 320
Reg.kapitalkostnader IN I	-771
Fratrekk kapitalkostnader	-169 549
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**677 127**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	5 138
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 138**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 076**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-36 000
SUM STYREHONORAR	**-36 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 310
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 310**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-104 502
Drift/vedlikehold VVS	-13 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-229 180
Kostnader dugnader	-2 101
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-349 384**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 839
Vann- og avløpsgebyr	-89 366
Feie- og tilsynsgebyr	-2 916
Renovasjonsgebyr	-27 137
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-124 258**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 023
SUM ENERGI / FYRING	**-48 023**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 681
Renhold ved firmaer	-15 832
Andre driftskostnader	-10 398
Andre kontorkostnader	-545
Kontingenter	-4 400
Bank- og kortgebyr	-2 167
Øreavrunding	3
Tap på fordringer	-65
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-38 085**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	10 340
Renter av driftskonto i OBOS-banken	421
Renter av sparekonto i OBOS-banken	774
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	195
Andre renteinntekter	628
SUM FINANSINNTEKTER	**12 358**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-83 338
Renter på leverandørgjeld	-7 580
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-769
SUM FINANSKOSTNADER	**-93 687**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 393 099
SUM BYGNINGER	**1 393 099**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-950 596
Egenkapital fra IN tidligere år	569 946
Egenkapital fra IN 2025	140 835
Reduksjon EK fra IN	-303 370
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-543 186**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Bbl
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 850 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	826 835	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	86 211	
Nedbetalt tidligere, IN	569 946	
Nedbetalt i år, IN	140 835	
		-1 226 173
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 226 173**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-879 490
SUM BORETTSINNSKUDD	**-879 490**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-129
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-129**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	879 490
Pantelån	1 226 173
Beregnede IN forpliktelser	407 410
TOTALT	**2 513 073**

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

Bygninger	1 393 099
Tomt	245 840
TOTALT	**1 638 939**

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET WILHELMSG 6

Organisasjonsnummer: 945062959
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. juni kl. 14:00 til 1. juli kl. 14:00 og møtet ble avholdt 28. juni 2026, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Emil von Trepka har ikke mulighet til å delta pga. langvarig ferie som ble planlagt lang tid før årsmøtedato ble satt (desember 2025). Hans fravær anses derfor som gyldig og styret foreslår styremedlem Eivind Hovdene som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eivind Wilhelm Hovden er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Peder Andreas Olsen Dalby og Fabian Alexander Johannessen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
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: **10**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Forslag 1:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.000kr, likt som i 2025. Honorar vil utelukkende gå til eksternt styremedlem Eivind Hovden

Forslag 2:

Fastsettelse av styrehonorar 2025 og krav til avsluttende redegjørelse

Innsendelse av sak: Barth Niava og Aase-Hilde Brekke

Bakgrunn for saken:

Generalforsamlingen skal fastsette styrehonorar for perioden 2025.

Det har i styreperioden fra 2025 til nå vært reist spørsmål knyttet til oppfølging av:

- Vedlikehold og fremdrift i kjellerarbeidene
- Oppfølging av brannvernrapporter, rapport fra Mycoteam og anbudsprosess
- Vedlikehold og benyttelse av fellesarealer, inkludert vintervedlikehold
- Informasjon og kommunikasjon til andelseiere

For å sikre en ryddig avslutning av perioden og god overlevering til nytt styre, foreslås følgende:
1. Fastsettelse av styrehonorar

Generalforsamlingen vedtar at samlet styrehonorar for inneværende periode settes til kr 0,-.

2. Omfang

Vedtaket gjelder samtlige styremedlemmer, herunder styreleder, øvrige interne styremedlemmer og eventuelle eksterne styremedlemmer, uavhengig av tidligere vedtak om honorar.

3. Begrunnelse

Generalforsamlingen legger til grunn at styret, som kollegialt organ, har et felles ansvar for forsvarlig forvaltning av borettslagets eiendom i henhold til burettslagslova.

På bakgrunn av manglende oppfølging av dette ansvaret finner generalforsamlingen det ikke grunnlag for å tilkjenne styrehonorar for perioden.

4. Forholdet til tidligere vedtak

Dette vedtaket erstatter tidligere vedtak om styrehonorar for samme periode, i den utstrekning generalforsamlingen har adgang til dette.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å holde honorarer uendret. Honorar vil utelukkende gå til ekstert stryemedlem (Eivind) som årsmøte stemte inn i 2025. Hans honorar er på 36.000kr. Styreleder (Emil) og Styremedlem (Emilie) forslår at de får kr 0,- i honorar.

Angående forslag fra beboere Barth og Aase-Hilde ser ikke styret at det lar seg gjøre å sette honorar til kr 0,- da styret på vegne av generalforsamlingen i 2025 har inngått en juridisk bindende kontrakt med eksternt styremedlem Eivind Hovden. For å minimere kostnadene vil ikke resten av styret be om honorar for 2025.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 36.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **3**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Samtlige verv i styret er til valg:

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Aase-Hilde Brekke (1 stemme)

Følgende stilte til valg:
Aase-Hilde Brekke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Barthelemy Maurice Imboua-Niava (1 stemme)
Peder Andreas Olsen Dalby (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barthelemy Maurice Imboua-Niava
Peder Andreas Olsen Dalby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Linn Emilie Gusdal (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linn Emilie Gusdal

7. Forslag til vedtektsendring om dyrehold:

[redacted]

Bakgrunn for saken:

30. oktober 2024, ble vedtekten om dyrehold endret fra å ikke tillate dyrehold, til å tillate dyrehold. Den nye vedtekten har ikke skapt mer klarhet, men større usikkerhet, store helseutfordringer for enkelte beboere og økonomiske utgifter også for borettslaget. Styret har ikke redegjort for hvordan vedtekten i praksis skal håndteres, men har opplyst at de forutsetter at det søkes om dyrehold.

I en rettskraftig dom fra 22. januar 2026, er styret og borettslaget i Wilhelms gt. 6, dømt i Diskrimineringsnemnda for diskriminering av en beboer med funksjonsnedsettelser.

Vedtekten er kronglete, skaper forvirring, lang behandlingstid og unødvendige utgifter.

Vi foreslår derfor å endre vedtekten.

Forslag til vedtektsendring om dyrehold:

Det er forbud mot dyrehold. Det er ikke tillatt å flytte inn i laget og ta med seg sine kjæledyr.

Det er tillatt med kjæledyr som: fugl, fisk, gnagere/hamster ol. i bur, skilpadder. Dyrene må skjøttes slik at de ikke er til plage for andre naboer.

Hvis kroniske dokumenterte helsehensyn hos en andelseier, tilsier det, kan beboerne allikevel søke styret skriftlig om dyrehold. Forutsetningen for at styret eventuelt kan gi tillatelse til dyrehold er at dyret ikke er til ulempe for andre beboere, jf. Borettslagslovens krav om ulempevurdering. I styrets vurdering må kroniske dokumenterte helsehensyn hensyntas. Ulemper kan også være aggressiv adferd fra dyret, angst for dyr, støy, urenhet og sjenerende lukt.

Det er styrets ansvar å vurdere søknader og å opptre uten egeninteresse i saken. Styret plikter å svare på søknader og klager i rimelig tid. Styret plikter å innhente informasjon fra de berørte parter før en avgjørelse tas og å ivareta HMS-hensyn for beboerne.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å ikke endre vedtektene da vi mener vedtektsendringen som ble gjennomført i 2024 gir god klarhet i hvilke regler som gjelder.

Styret ønsker å presisere at vedtektsendringen vedtatt i 2024 ikke er diskriminerende ifølge vedtaket fra diskirimieringsnemda.

> **Forslag til vedtak:**
> Endre vedtektene i henhold forslaget
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2579
BORETTSLAGET WILHELMSG 6

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WILHELMSG 6

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. juli kl. 17:00 og lukker 28. juli kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2579

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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av tillitsvalgte
5. Rengjøre fasaden mot gaten og male over grafitti

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET WILHELMSG 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Emilie Gusdal.

Forslag til vedtak

Linn Emilie Gusdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Peder Andreas Olsen Dalby og Fabian Alexander Johannessen er valgt.

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

Valg av tillitsvalgte

Da kandidater som stilte til årsmøtet trakk seg, trenger borettslaget et nytt styre.

Roller og kandidater

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

- Aase-Hilde Brekke
- Fabian Alexander Johannessen

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

- Barth Nieva
- Einar Westrum Johansen
- Peder Andreas Dalby

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

- Hallgeir Halland

Sak 5

Rengjøre fasaden mot gaten og male over grafitti

Forslag fremmet av:
[redacted]

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gården bør bli rengjort ut mot gaten, og vi bør fjerne grafittien. Slik den fremstår i dag tiltrekker det seg flere som tegner på fasaden, og den forfaller mer og mer.

Styrets innstilling
Styret støtter fullt og helt at det bør gjøres noe med grafittien på fasaden. Nåværende styre ser imidlertid at det kan bli vanskelig å få gjort noe med dette i år grunnet styrets økonomi, og prioritering av fukt, sopp og rotter i kjeller. Det nye styret må vurdere hvor høyt fasadetiltak skal prioriteres, i lys av hvor store deler av kostnadene på øvrige tiltak som er dekket av forsikring og i lys av borettslagets økonomi. Dersom noe av dette kan utføres på dugnad, og ikke kostnadene blir for store, er sannsynligheten større for at tiltaket kan gjennomføres raskere.

Forslag til vedtak
Fjerning av grafitti må gjøres ved å pusse ned området (fjerne maling) og behandle på nytt, slik at malingen "puster". Når det gjelder rengjøring kan vi bestille et firma som kommer å spyler fasaden. Jeg kan bistå med bestilling/ innhenting av priser om ønskelig at noen tar tak i saken.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORETTSLAGET WILHELMSG 6

Organisasjonsnummer: 945062959
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. juli kl. 17:00 til 28. juli kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Emilie Gusdal.

> **Forslag til vedtak:**
> Linn Emilie Gusdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Peder Andreas Olsen Dalby og Fabian Alexander Johannessen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
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: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Da kandidater som stilte til årsmøtet trakk seg, trenger borettslaget et nytt styre.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Aase-Hilde Brekke (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aase-Hilde Brekke
Fabian Alexander Johannessen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Peder Andreas Dalby (6 stemmer)
Einar Westrum Johansen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Peder Andreas Dalby
Barth Nieva
Einar Westrum Johansen

Vara (2 år)

Følgende ble valgt:
Hallgeir Halland (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hallgeir Halland

5. Rengjøre fasaden mot gaten og male over grafitti

[redacted]

Gården bør bli rengjort ut mot gaten, og vi bør fjerne grafittien. Slik den fremstår i dag tiltrekker det seg flere som tegner på fasaden, og den forfaller mer og mer.

Styrets innstilling
Styret støtter fullt og helt at det bør gjøres noe med grafittien på fasaden. Nåværende styre ser imidlertid at det kan bli vanskelig å få gjort noe med dette i år grunnet styrets økonomi, og prioritering av fukt, sopp og rotter i kjeller. Det nye styret må vurdere hvor høyt fasadetiltak skal prioriteres, i lys av hvor store deler av kostnadene på øvrige tiltak som er dekket av forsikring og i lys av borettslagets økonomi. Dersom noe av dette kan utføres på dugnad, og ikke kostnadene blir for store, er sannsynligheten større for at tiltaket kan gjennomføres raskere.

> **Forslag til vedtak:**
> Fjerning av grafitti må gjøres ved å pusse ned området (fjerne maling) og behandle på nytt, slik at malingen "puster". Når det gjelder rengjøring kan vi bestille et firma som kommer å spyler fasaden. Jeg kan bistå med bestilling/ innhenting av priser om ønskelig at noen tar tak i saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0350/26 . Vår ref.: 2579-1-202 Dato: 21.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Wilhelmsg 6
Organisasjonsnr:	945062959
Andelseier:	Johansen, Einar Westrum
Medeier:	Fløan, Renate Finnanger
Leilighetsnummer:	202
Adresse:	Wilhelms Gate 6 A, 0168 OSLO
Andelsnummer:	202
Gnr.	217
Bnr.	484

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78660334.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2026: Styret har søkt om et lån fra OBOS banken på 700.000,- Formål: Nebetale kassekreditt og utbedring av kjeller, tak og fasade. - Styret har søkt om et lån fra OBOS banken på 1200000,- Formål: Grunnet utbrudd av ekte hussopp og behov for å oppgradere kjeller og foreta utbedringer
Borettslaget kom til forvaltning fra 1.1.2021 fra OBF Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Garasje: Nei, gateparkering Lån: lånenr: 98207955418 er IN-lån i OBOS banken. Innbetaling kan foretas 2 ganger per år ved terminforfall, 30.04xx. og 30.10.xx. Andelseier må ta kontakt med OBOS, senest 1 mnd før forfall. Vi har ikke mottatt stiftelsesdokumentet fra tidligere forretningsfører. Fellesobligasjonen er mottatt og lagret. Nøkler bestilles hos styret w6@styrerommet.no Postkasseskilt bestilles hos Posten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207955418
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 155 118,40
Innfrielsesdato:	30.09.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 5 494,19,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820795541; IN lån 1 - Akonto renter	554,03	
Lån nr: 9820795541; IN lån 1 - Akonto avdrag	716,80	
Felleskostnader	3 987,36	
TV/bredbånd	236,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	854,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 294,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	127 034,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207955418
Restsaldo:	115 110,93
Kapitalkostnader:	1 071,04
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 115 110,93,-, pr. dags dato.

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Aase-Hilde Brekke, e-post: w6@styrerommet.no

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

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

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

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

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

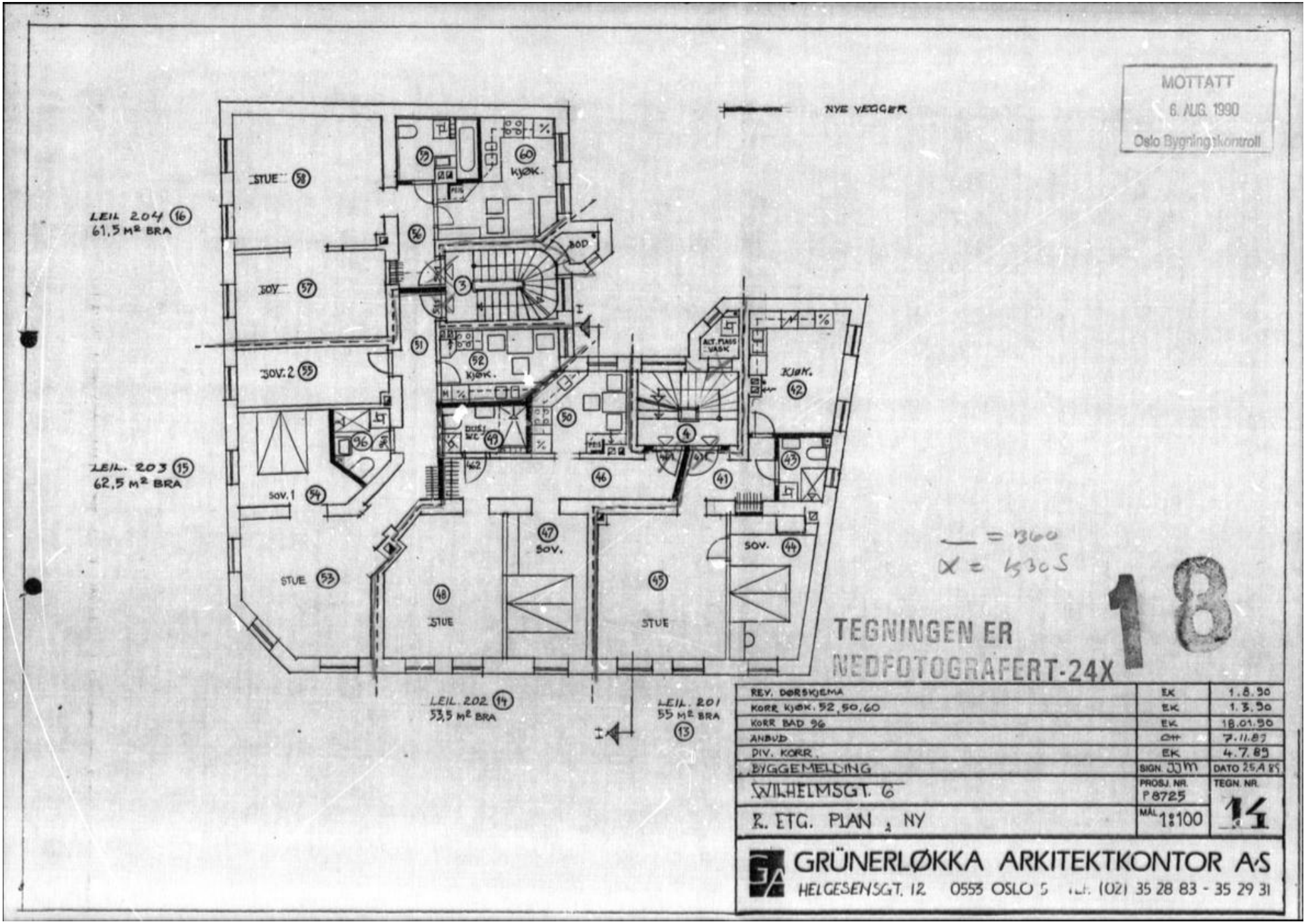
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS


NYE VEGGER
MOTTATT
6. AUG. 1990
Oslo Bygningskontroll
LEIL 204 (16)
61,5 M² BRA
LEIL. 203 (15)
62,5 M² BRA
LEIL. 202 (14)
53,5 M² BRA
LEIL. 201
55 M² BRA
(13)
STUE (58)
SOV (57)
SOV. 2 (55)
SOV. 1 (54)
STUE (53)
KJØK. (60)
KJØK. (52)
KJØK. (42)
BOD
ALT. PLASS VASK
DUSJ WC
SOV. (47)
STUE (48)
STUE (45)
SOV. (44)
= 360
X = 530
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
18
REV. DØRSKJEMA EK 1.8.90
KORR KJØK. 52, 50, 60 EK 1.3.90
KORR BAD 96 EK 18.01.90
ANBUD OH 7.11.89
DIV. KORR. EK 4.7.89
BYGGEMELDING SIGN. JJM DATO 25.4.89
WILHELMSGT. 6 PROSJ. NR. P 8725 TEGN. NR. 14
2. ETG. PLAN 2 NY MÅL 1:100
GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A·S
HELGESENSGT. 12 0553 OSLO 5 TLF. (02) 35 28 83 - 35 29 31

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

B.L. Wilhelms Gate 6
Wilhelms gate 6

0168 OSLO

Christiansen, Ronald
Maridalsveien 3

0178 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890101646	95/64099

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	9. oktober 1995

Arbeidssted : 217/0484 Wilhelms gate 6
Byggherre : B.L. Wilhelms Gate 6, v/R. Christi, Wilhelms gate 6, 0168 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING SAMT INNV. PORANDR. ARBEIDE - BOLIGBLOKK
GJENOPPTATT 13.06.95

FERDIGATTEST

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

Overnevnte byggearbeid 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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

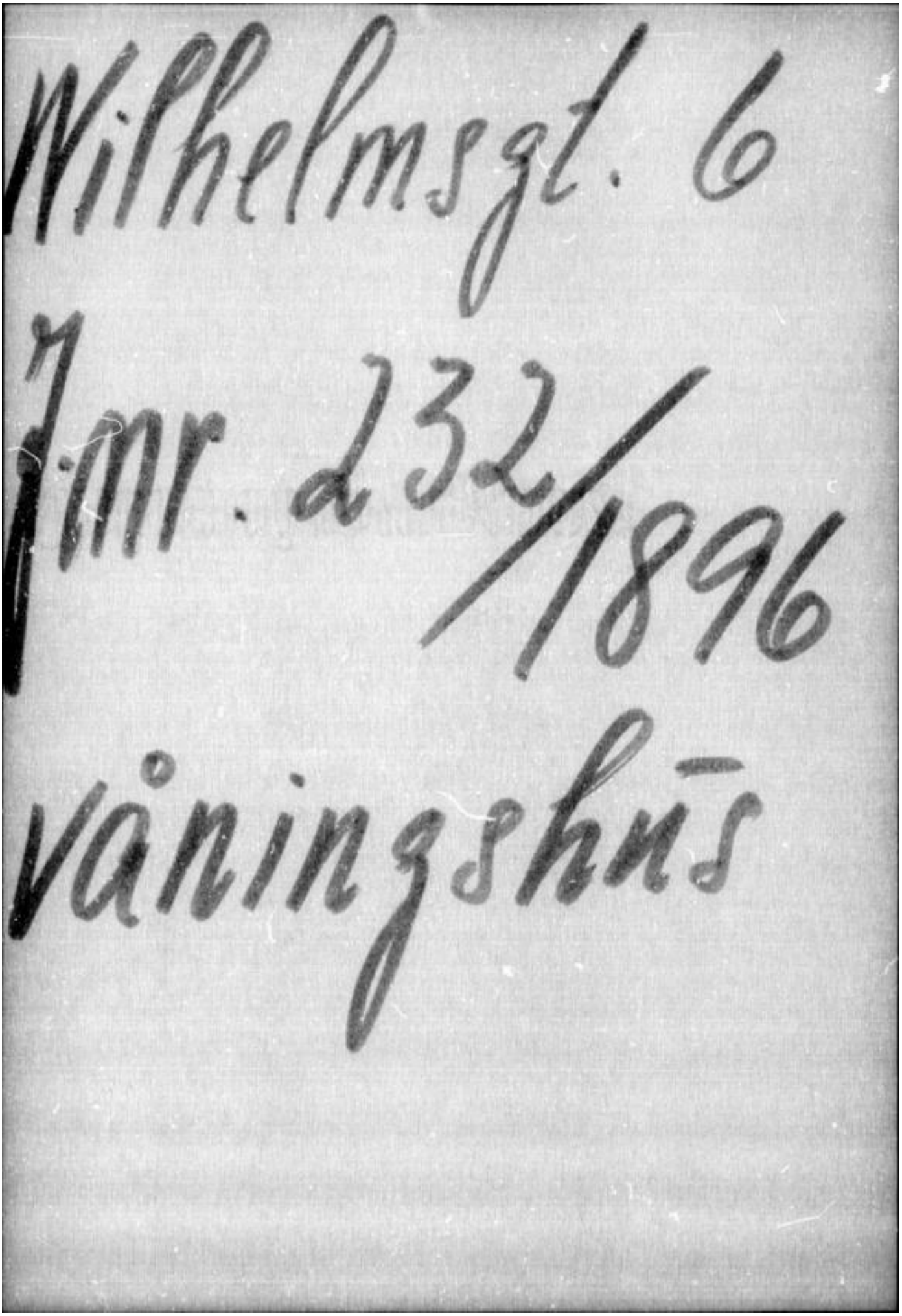
Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 18/10 SIGN 1995

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


Wilhelmsgt. 6
Inr. 232/1896
våningshus

V. D. J.-No. 232 96.
6

Anmeldelse
til Tegninger.

1463/96 1490/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 6 Pilestræde Gaard

Indleveret 29 Juni 96 Attesteret 30-9-97

Oversendes Hr. Branddirektøren med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Brandfare, Vej- og Brandvæsen og Politiforhold, Reguleringsbestemmelser eller andre Forhold er noget at bemærke.

Christiania den 30 Juni 1896.
Chr. Linthoe

Intet at bemærke
P. m. m.

Theodor Gravis.

378/96

Oversendes den ærede Sundhedskommission.
Intet at bemærke mes Klausulerne. Trappen K med sine ringe Vangebredde. (Kun 1 m) bør fornuftvis udføres som Reparatrappe da 6 Familier har sin eneste Adkomst ad denne. Den anden Trappe kan antagelig beholdes da den har store Bredde mellem Vangerne.
Delingen og Bygningen maa ske efter den fra 2den Etage Plan angivne blaa Linie da det lille Trappen K tilliggende Areal ellers bliver større end 160 m². Forøvrigt intet at bemærke.

Christiania den 1 Juli 1896.
Chr. Linthoe

A 368/96.

15
519

Klosetterne Beholdere maa optages baade
Vand- og Cakrementer, og Ventilation maa fregaa
tes ved Hjelp af Kjøkkenpiben ligesom Kanal
Christiania 2 Juli 1896
K. A. Scheistrøen
Beholder ikke tilstrækkelig.
2 Juli 96 G. M. Bentzen

1463
96.

900. 96. I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse
af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 4de Juli 1896
G. Bull

900.

Tilbagesendes Hr Stadskontrahenten, idet de
i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestem-
melser nedlægges.
Chr.a Stadsingeniørkontor den 8de Juli 1896.
p. Stadsingeniørens Vegne
A. Bonnevie

1490
96.

Anmeldt

Approberes paa de af Hr Bygningsinspektøren
anførte Fundamenteringer og under Henvisning
til Stadsfysikus og Stadsingeniørens Be-
stemmelser.
Christiania 8de Juli 1896
G. Bull

J.-No.

V. D. I.-No. 232 2.

1469/96 KRISTIANIA

900. 91. I

Bygningsanmeldelse

til Distrikt

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 6 Le

Wilhelm Gt. skal opføres / Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bebyggelsens Fladeindhold: 302,45 □ Meter i 3 Etager / □ Meter i . . . do. / □ Meter i . . . do. / □ Meter i . . . do

tilsammen: 302,45 Mtr.²

Gaardsrummets Fladeindhold: (§ 39) . . . . . 79,83 Mtr.²

Bebyggelsens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygnings-Høide (§ 33) 12,50 Meter.

Gadens Bredde (§ 33) 15,65 Meter.

Etagernes Antal 3- de Etager.

Etagernes Høide (§ 44) Kjelde 3,20 Mtr.

Fundamentering (§ 26) Grus Lavmur paa dobb. Flade.

Grundbeskaffenhed Ler.

Isolation (§ 25) Murene isoleres mellem første Bjelke-lag med Isoleringspap.

Drainering og Kloak Grunden draineres rundt alle Ytervægge med 5cm Drainrør. Kloakken som paa Kjælderplanen indføres af 15cm glat Kloakrør.

Bygningsmateriale (§ 26) Teglsten. 2-1½-1 Sten. Sm

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

2

Tagtækning (§ 35) Sten paa Bardtag.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) —

Loftsindredning (Tagkviste, §§ 37 og 44) Fuldloft og Kjælderbeboelse.

Indredning i Kjælderne (udvendige Nedgange, §§ 19 og 43) Stue og Værelser, Bryggers gerum og Fællesrum.

Trappeantal (ildfaste, § 41) 2- to Trapper af Sten.

Antal Piber med tilhørende Ildsteder (49 e) (Detaljerede Oplysninger herom indskrives i Planerne): 6 à 2½" og 3 à 3½", 4 à 4" Bundfyr, 12 à Komfurer, 33 à Kakkelovne, 1 Bryggeovne og ~~Eiliggende Kakkelovnsrør~~ (§ 60) — 1 Skorsten.

Lokum, ~~Stald, Fjos~~, o. s. v. (§§ 63, 64) Paa Siden af Trapperne anlagte Klosetter. Gulvene belægges med Fliser og omfattes med Fortandinger. Beholderne vandskylles og forsynes samme med Ventilationsrør ført paa Loftet frem til en ved Siden af Skorstenen anbragt Luftspids der udmunder over Taget.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 27 Juni 1896

Eier: Tømmermester O. Paulsen. Anmelder: Fredr. K. Nielsen.

Adresse: Storbergaden No 20 Adresse: Thorvegaarden No 38

Rich. Andersens Papirhandel, Carl Johan Gade.

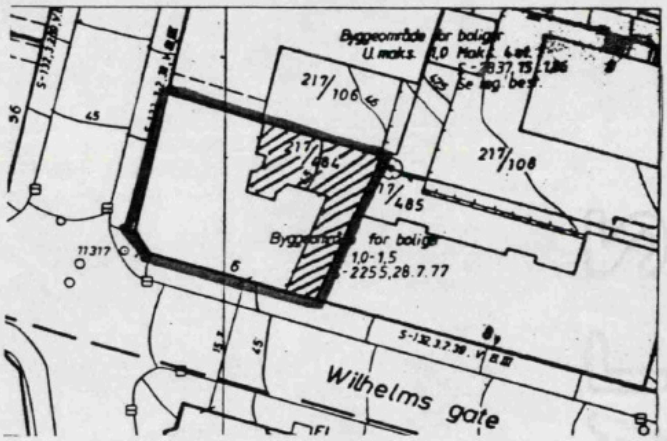
4783B(S)/7257B

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE IKKE VEDTATT)

Undertegnede eier av ....WILHELMS GATE 6....., gnr.217. bnr.484., erklærer følgende:

1. Beboerne i eiendommen gis rett til bruk av den del av gnr.217. bnr.484. som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Ubebygget areal på gnr.217. bnr.484. tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eieren av gnr.217. bnr.484. godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommen. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

DAGBOKFØRT
22.FEB.89 011528
BYSKRIVEREN I OSLO

4. Eieren av gnr.217. bnr.484. er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.217. bnr.484., og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

BORETTSLAGET WILHELMSGT. 6
som eier av
...WILHELMS GATE 6.....
gnr.217. bnr.484.
(Underskrift) Ronald Christiansen
Bent Svensson
Ellen Hellberg Bente Viana
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den .../...19..

Avskriftens riktighet bekreftes

Returneres etter tinglysing til

PLAN OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 2346
13 JAN 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	~~211~~ 217	~~85~~ 484		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
945062959	Borettslaget Wilhelmsgt. 6	1/1

Doknr: 2346 Tinglyst: 13.01.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	58		13				25				37				49			
2	B	91		14				26				38				50			
3	B	77		15				27				39				51			
4	B	59		16				28				40				52			
5	B	59		17				29				41				53			
6	B	49		18				30				42				54			
7	B	53		19				31				43				55			
8	B	59		20				32				44				56			
9	B	59		21				33				45				57			
10	B	49		22				34				46				58			
11	B	53		23				35				47				59			
12	B	71		24				36				48				60			

Sum tellere: 737 = nevner: 737

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På la r: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 29.10.1999	Brl. Wilhelmsgt. 6 Siv Tophøj Odd Gunnar Tveit	Ole Peder Enger Siv Tophøj Odd Gunnar Tveit

Rolf Kopi
P. Haugaard
PÅL HAUGAARD
ADVOKAT

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

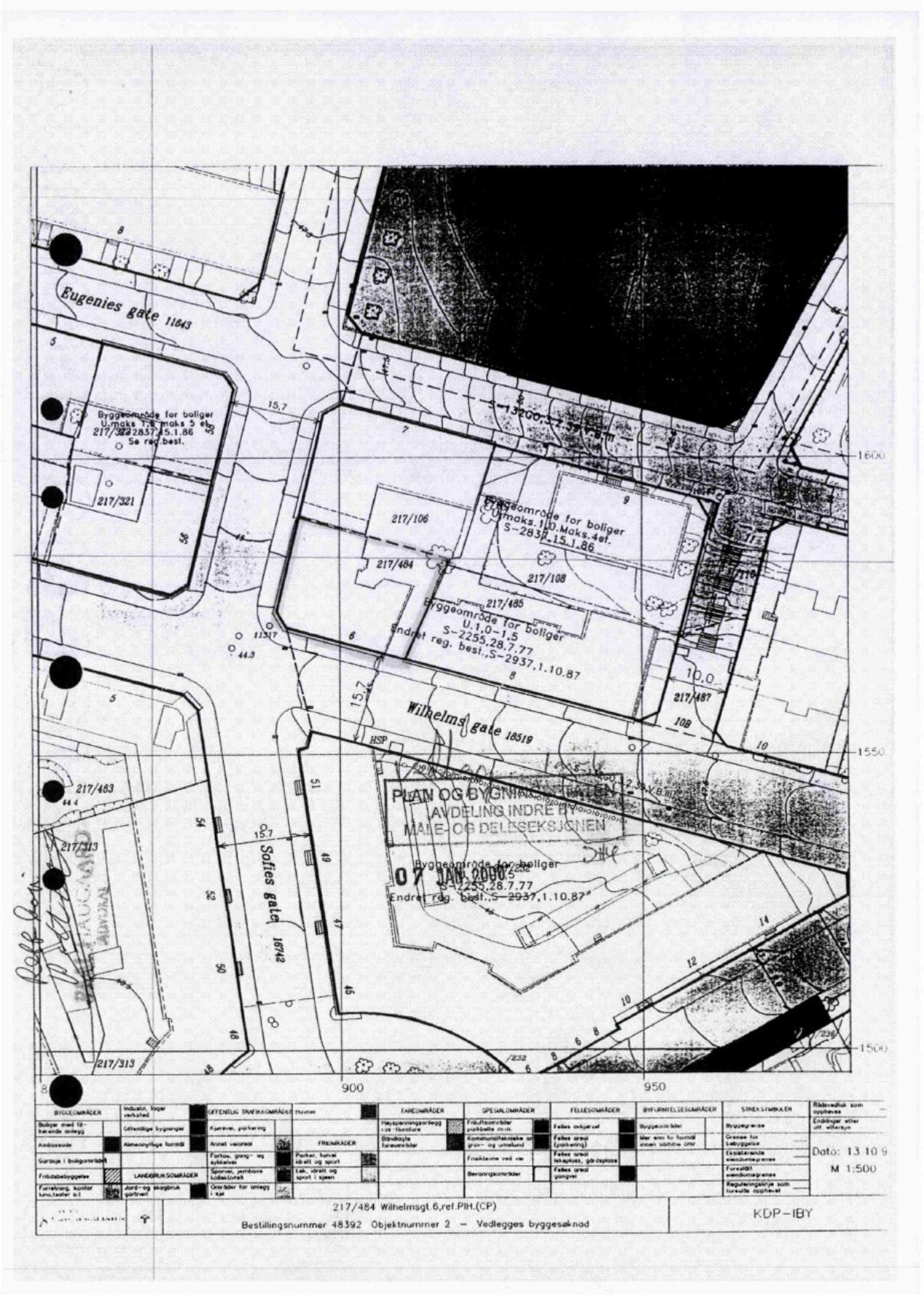
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
217	484		1-12	OSLO kommune

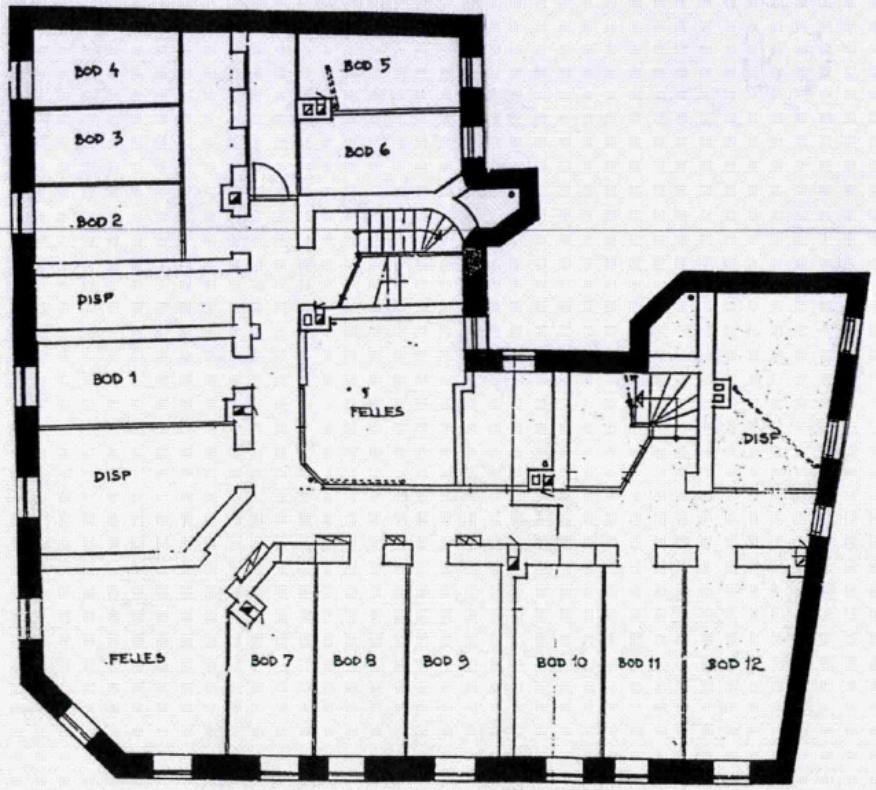
Dato	Stempel og underskrift
12 JAN 2000	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rolf kopi
RAAL HAUGAARD ADVOKAT


Eugenies gate 11843
Sofies gate 16742
Wilhelms gate 18519
Byggeområde for boliger U.maks 1,5 maks 5 etasjer 217/322 S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4etasjer S-2837,15.1.86
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
217/321
217/106
217/484
217/108
217/485
217/487
217/483
217/313
217/313
PLAN OG BYGNING
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
07 JAN 2000
1600
1550
1500
900
950
Dato: 13 10 9
M 1:500
217/484 Wilhelmsgt.6,ref.PIH.(CP)
Bestillingsnummer 48392 Objektnummer 2 – Vedlegges byggesøknad
KDP–IBY

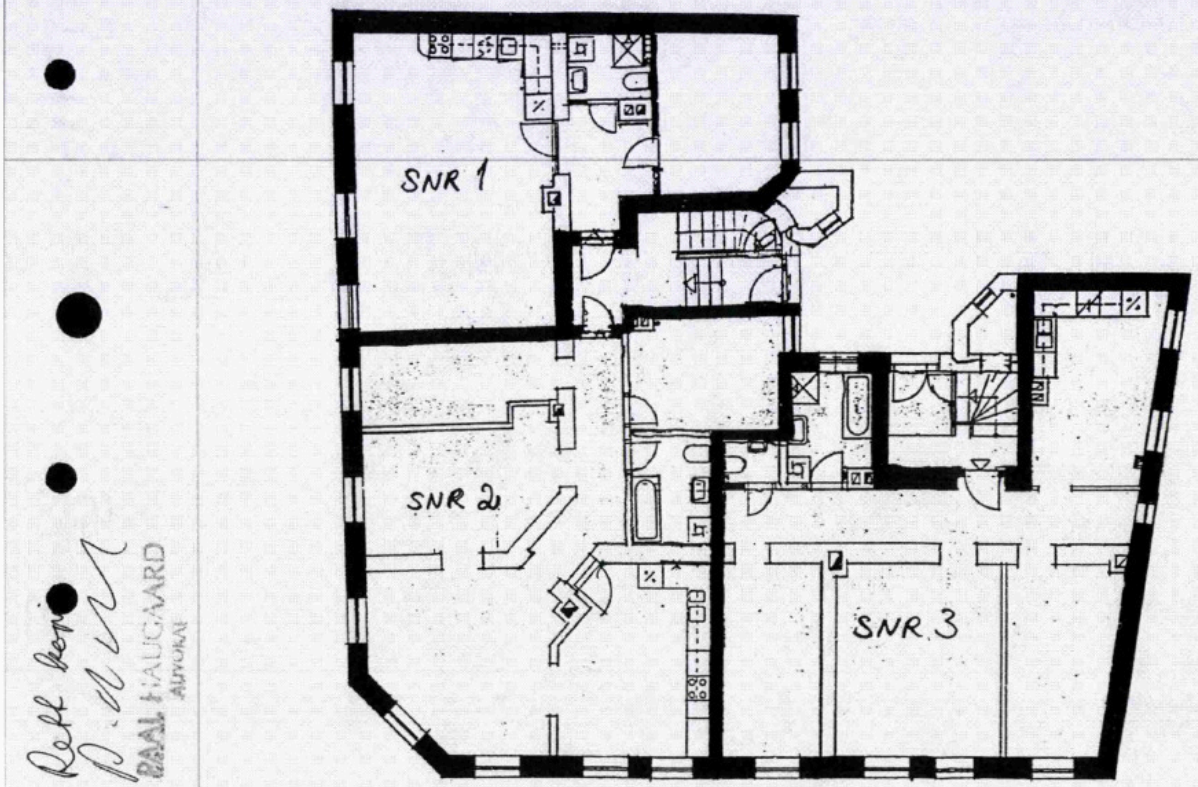


KJELLER PLAN.

Vedlegg 2 av 2

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
07 JAN 2000

Rolf Bøyi
RAAL HAUGAARD
ARKITEKT

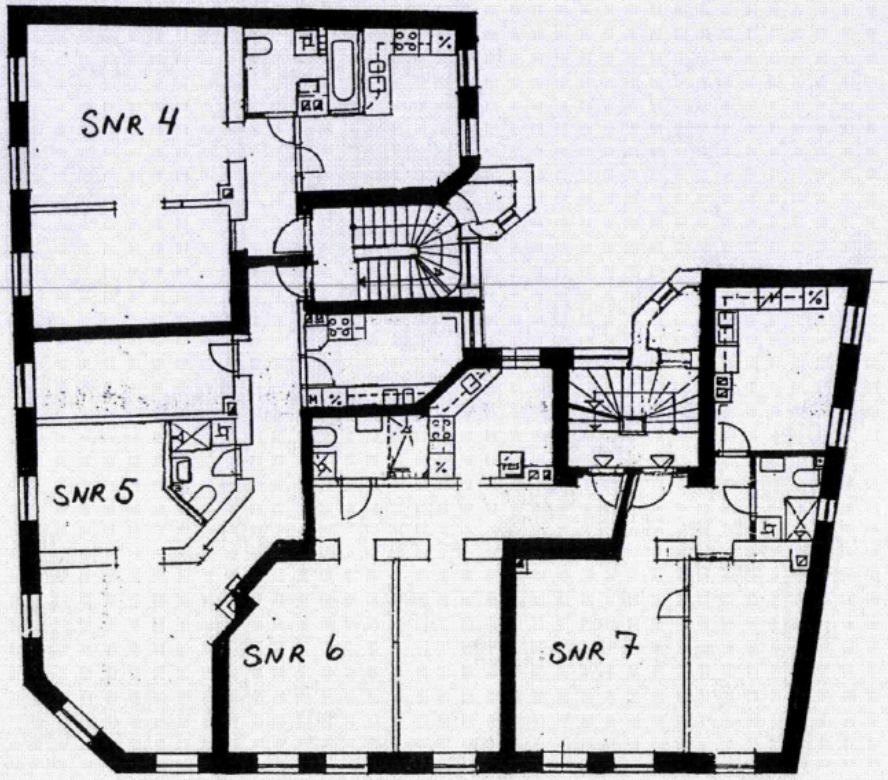


PLAN 1. ETG.

Vedlegg 3 av 6

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
07 JAN 2000

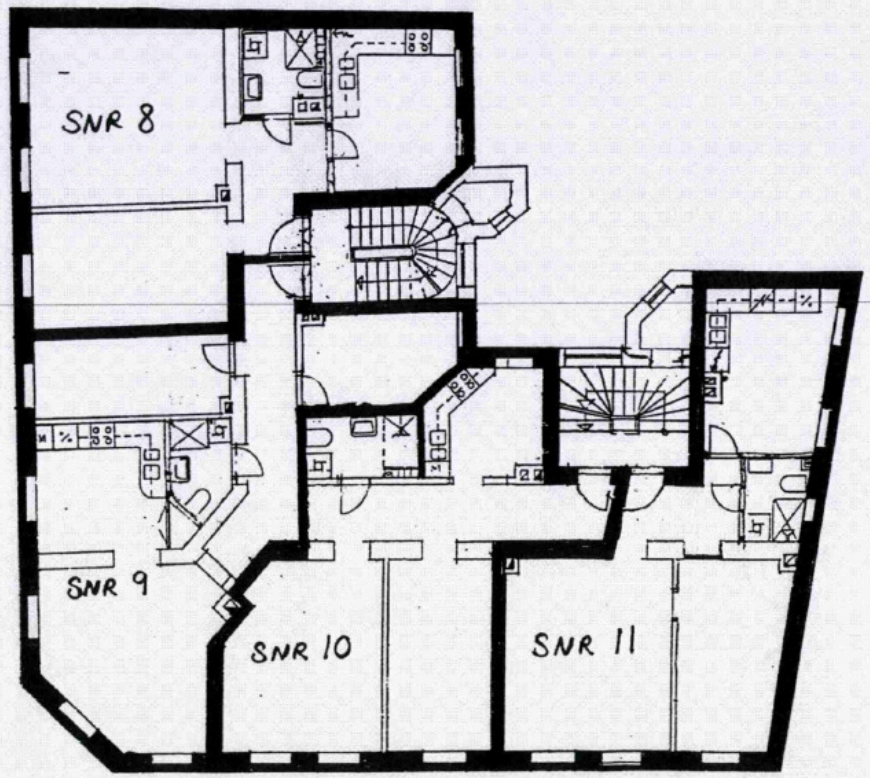
Rett kopi
PAAL HAUGAARD
ADVOKAT



PLAN 2. ETG.

Vedlegg 4 av 4

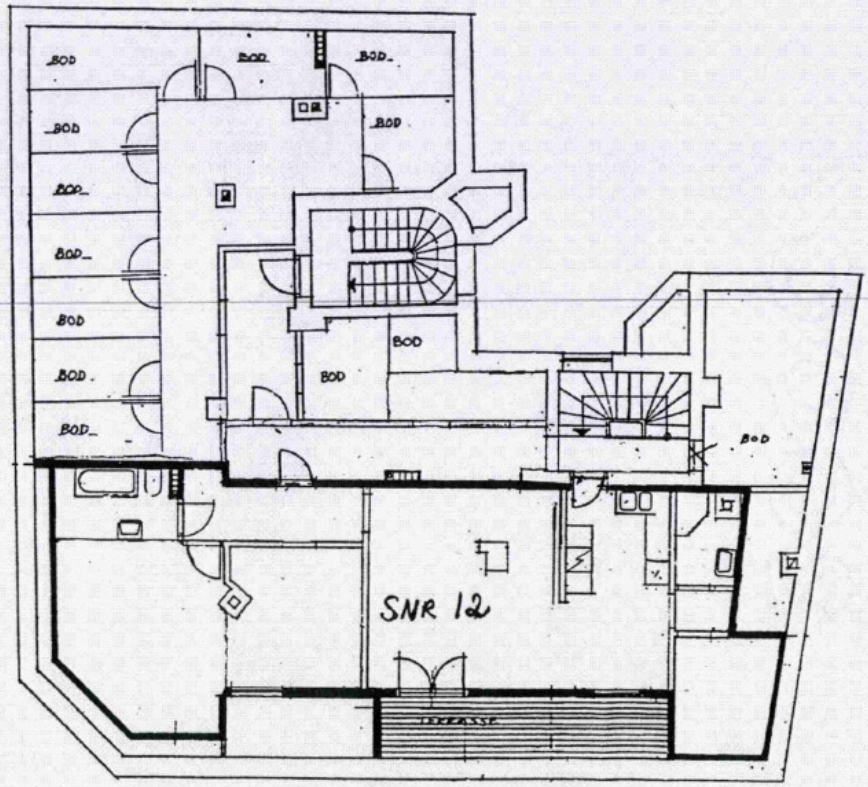
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
07 JAN 2000



PLAN 3. ETG.

Vedlegg 5 av 6

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
07 JAN 2000



PLAN LOFT.

Ved lig gende

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

07 JAN 2000 SHe

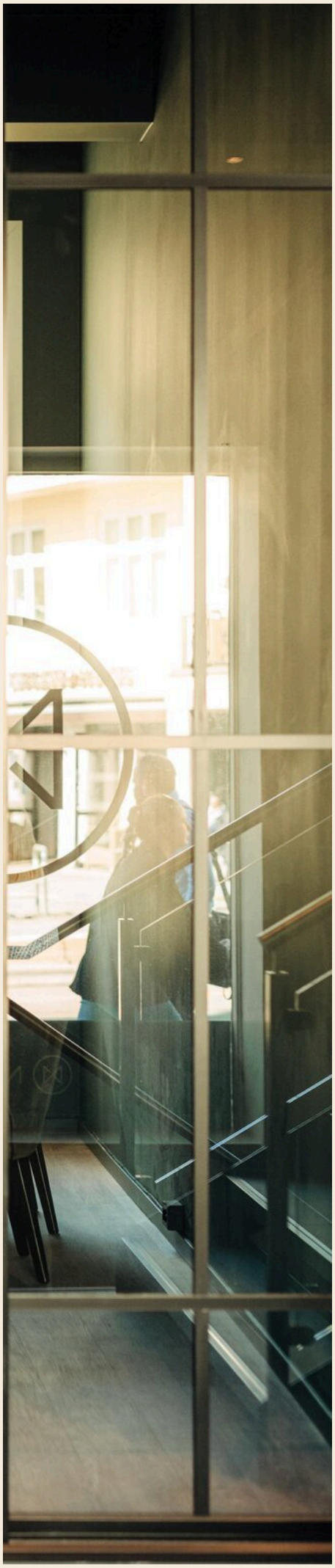
Rolf Saxi
RAAL HAUGAARD
ADVOKAT

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 36-0350/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Wilhelms gate 6A, 0168 OSLO

Matrikkel: Gnr 217, bnr 484, snr 6 i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bislett **Saksbehandler:** Truls Martin Nygaard **Telefon:** 476 29 151 **E-post:** t.nygaard@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Truls Martin Nygaard

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bislett
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151