

Wilhelms gate 2B



Velkommen til

Wilhelms gate 2B



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

BISLETT

Lys og lekker leilighet med fritt utsyn- Heis - Ingen dok.avg - Fyring & VV inkl. - Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	3 450 000,-
Fellesgjeld	40 251,-
Omkostninger	6 875,-
Totalpris	3 497 126,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 079,-
BRA-i	22 kvm
Totalt BRA	24 kvm
Etasje	5. med heisadkomst

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933
Megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjarmerende og smart ettroms i femte etasje
- Meget lys bolig med store vindusflater
- Høytliggende uten innsyn og vakkert utsyn
- Fyring, varmtvann og internett m.m. inkludert i felleskostnadene
- Heis
- God, innflyttingsklar standard
- Meget arealeffektiv og god planløsning
- Ingen dokumentavgift og lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett
- Separat loftsbod med ca. 5 kvm. gulvareal
- Fantastisk beliggende på Bislett med alt like utenfor døren
- Bred offentlig kommunikasjon
- Grønne parker og lunger innen kort gangavstand

Arealer og innhold

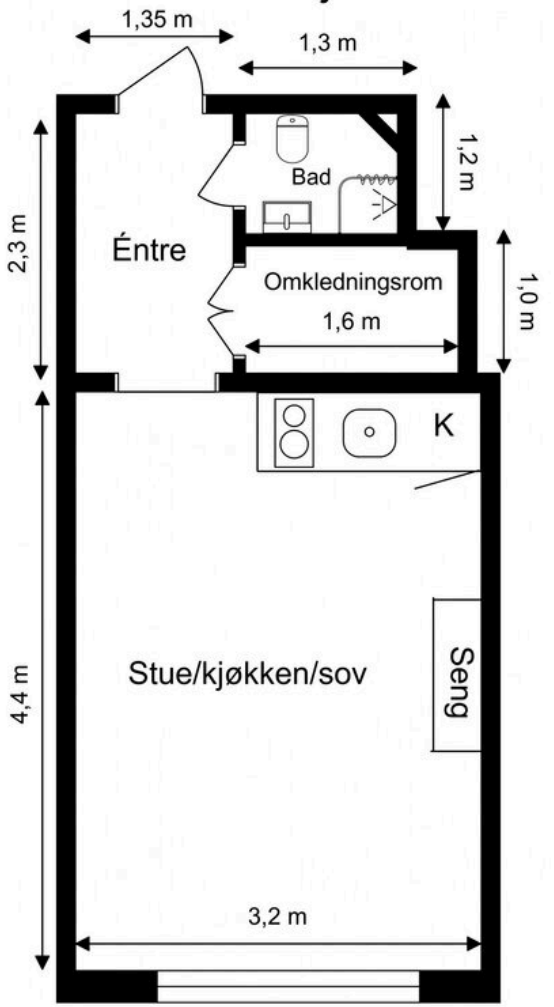
BRA-i:	22 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	24 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Stue/kjøkken/sovealkove, bad, omkledningsrom og entré.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 24 kvm.

Wilhelms gate 2 B 0168 OSLO

5. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST



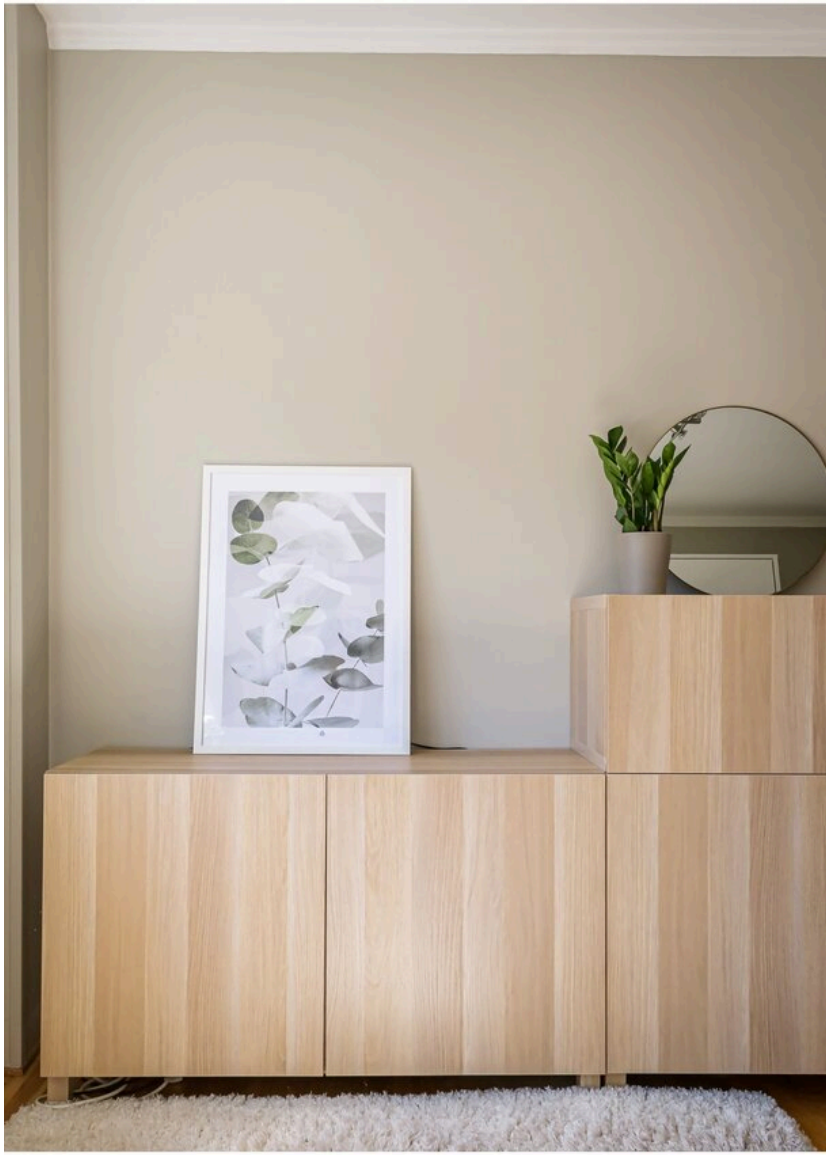













PARTERRE FLEURI
FLEURS ÉPANOUIES


FLEURS ÉPANOUIES


IKEA
point

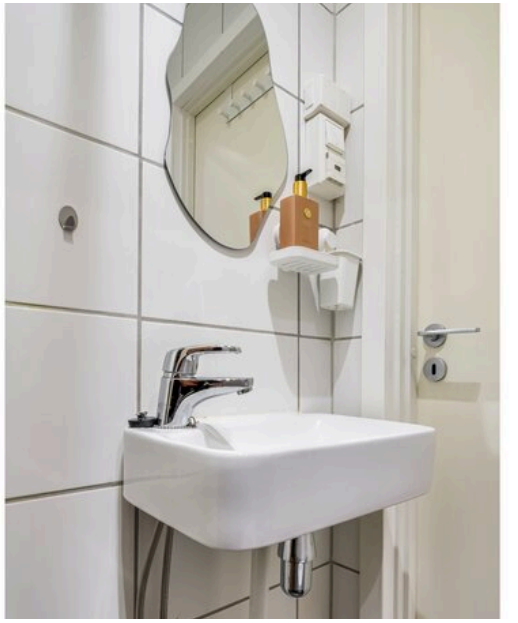

GARLIC
SALT
BLACK
PEPPER












BISLETT STADION


BISLET BAD


19
149


84
Steensparken

Informasjon

Wilhelms gate 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0137/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Rebecca Hasselgård

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
40 251,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 490 251,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 875,- (Transportgebyr og noteringsgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 875,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 175,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 497 126,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 506 426,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
5

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 22 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 24 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Stue/kjøkken/sovealkove, bad, omkledningsrom og entré.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal oppmålt til 5 m^2, men kun 1,62 kvm (rundet opp

til 2) er med i BRA-e.

Innhold

Entré/gang, omkledningsrom, bad og åpen kjøkken/stueløsning. I tillegg disponeres det loftsbod.

Standard

Badet er bygget i 2011, og i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er av hvitmalt panel. Badet har en vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet med buet forheng og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventilere via en oppdriftsventil i himling.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i hvit utførelse. Benkeplaten er laminert med nedfelt vask og induksjonstopp. Det er kjøleskap plassert i høyskap, frittstående oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Det er kjøkkenventilator over induksjonstopp med omluft/kullfilter.

Leiligheten har et stort vindu i stuen med tre separate vindusfelt, hvor samtlige kan åpnes. Vinduet er produsert i 1982, og har 2-lags isolerglass med rammer og karmer i malt treverk. Leiligheten har en brann- og lydklassifisert éntredør. Brann/lydklasse éntredør: EI30-35DB

Gulv: 3-stavs parkett, flis på bad. Vegger med malte, slette flater. Flis på bad. Malte, slette flater og panel i himling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Vinduene har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
- Innvendige dører: Det er registrert svelling i bunnen av baderomsdøren og belistning.
- Bad, overflater vegger og himling: Det er registrert sprekk i flis rundt rørgjennomføring og ved dørkarm.
- Bad, overflater gulv: Det er registrert sprekk i flis ved dørterskel.
- Ventilasjon: Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.
- Kjøkken, overflater og innredning: Kjøkkenet er fra 2017 og mangler komfyrvakt og lekkasjevarsler. Dette var et krav på oppføringstidspunktet og må monteres for å lukke avviket.
- Kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.
-Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det er påvist irr-dannelse på kobberrør i innspeksjonsluke på bad.

Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer. Vannrørene til kjøkkenvasken er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes.
- Avløpsrør: Levetid avløpsrør i støpejern over 25 år.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ventilasjon: Tilluftsspalter i vinduer eller veggventiler må etableres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppdgraderinger:
27.03.2023: Byttet oppvaskmaskin på kjøkkenet.
30.11.2023: Montering av ip44 stikk på bad iht rapport (kontroll av elektrisk anlegg 21.08.2023).
23.09.2024: Fikk calling-anlegg i blokka.
25.01.2025: Byttet induksjonstopp på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

Byggemåte

Leiligheten ligger i 5. etasje i en bygård som strekker seg over seks etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong og murverk. Grunnmuren er støpt og antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Utvendige fasader består av forblendet teglstein fra 2. etasje og oppover, mens 1. etasje har pusset overflate med horisontale linjer. Takkonstruksjonen er saltak i tre, antatt tekket med takstein eller plater. Bygget har felles inngang fra gaten med callinganlegg, trappeoppgang og personheis. Det følger med en bod med 5 kvm gulvareal på loft.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Liten hylle av lys eik på kjøkkenet
- Sort garderobehylle i gangen

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

Fremleie av leilighet i selskapets eiendom er ikke tillatt uten forutgående skriftlig samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten har vegghengt radiator fra byggeår, montert i stuen. Radiator er tilkoblet byggets fellesanlegg for varmtvann. Det er sentralanlegg for varmtvann. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at gjennomsnitt strømbruk for det siste året er kr. 372,- pr mnd.
Leverandør Å Strøm AS.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 079,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, varmtvann, fyring, trappevask, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, forsikring og kommunale avgifter.

Det er ikke vedtatt tiltak som vil medføre vesentlige endringer i felleskostnadene eller fellesgjeld. Dog har aksjelaget en vanlig regulering 01.07 med 3,5%.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 702 947,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 811 789,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør er Telia, og kostnad pr mnd er kr. 525,-(inkludert i felleskostnader) for kabel-TV/bredbånd.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Selskapet er et boligaksjeselskapet bestående av 70 aksjer. 2 aksjer med tilknyttet innskuddsbevis gir borett til leilighet i Wilhelms gate 2B lokalisert i Oslo.

- Bergvarme ble installert i februar/mars 2017 i stedet for oljefyr.
- Diverse malearbeider og oppgraderinger i fellesarealer ble utført i 2019. I 2022 og 2023 har det kun vært utført helt nødvendige vedlikehold.
- Det har i flere omganger vært drøftet å oppgradere bakgården, men intet endelig vedtak er fattet.
- Nytt callinganlegg er nylig montert.

Forretningsfører

DALAN advokatfirma DA

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet. Staten, en kommune, institusjon, selskap eller annen sammenslutning vil således ikke kunne godkjennes som aksjonær.

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 40 251,-pr. 31.12.2024

Selskapet har et felleslån i Danske Bank med lånenr. 8101.44.74196.
Lånesaldo pr. 31.12.2024 var kr. 1 655 385,-
Lånet avdras med kr. 137 000,- pr år og forventet innfrielsesdato er 09.01.2037.
Nominell rentesats p.t. er 8,2%.
Lånet løper med flytende rente.

Fellesformue

Kr 11 777,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Se regnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad bør påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78583274

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en rolig og sentral beliggenhet i en liten sidegate på Bislett, med kort vei til kollektivtransport, butikker og byens mange tilbud. Her bor du tilbaketrukket, men med alt du trenger rett i nærheten.

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011 og har hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og sushi-restauranter. Like ved ligger «Idioten» med grøntområder og Åpent Bakeri, som har utsalg og uteservering alle dager.

Bislett og Thereses gate byr på et godt utvalg av kaféer, restauranter, dagligvarebutikker og Vinmonopol, i tillegg til nisjebutikker og servicetilbud. Det er kort vei til både Hegdehaugsveien, Bogstadveien og St. Hanshaugen, med eksklusive butikker, spesialforretninger og populære spisesteder som Pascal, Smalhans og Java. Oslo sentrum er også innen gangavstand.

Området har gode treningsmuligheter med SATS, Fresh Fitness, Bislet Stadion, Bislet bad og flere parker i nærheten, som Stensparken, Marienlyst og St. Hanshaugen. Perfekt for både hverdagstrening og helgeturer.

Det er kort vei til flere utdanningsinstitusjoner, blant annet Veterinærhøgskolen, Tannlegehøyskolen, HiOA på Bislett og Universitetet på Blindern. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg til BI i Nydalen og andre deler av byen.

Trikk 17 og 18 tar deg raskt til sentrum, Grünerløkka, Blindern og Rikshospitalet. Buss 20 og 21 gir enkel tilgang til blant annet Majorstuen, Skøyen, St. Hanshaugen og Aker Brygge. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken er du raskt på Sognsvann eller Frognerseteren.

Her bor du sentralt med nærhet til både byliv og grøntområder – et område med høy trivsel og alt du trenger i hverdagen.

Bebyggelse
Hovedsakelig blokkbebyggelse i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 20.01.1935. 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.

I tillegg er det utstedt ferdigattest på bad fra 2012.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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/

Saker i området:
Saksnummer: 202553742 - Wilhelms gate 2 - Det søkes om å dele en leilighet i 1.etasje inn i to leiligheter - Mottatt sak 29.04.2025
Saksnummer: 202009589 - Eugenies gate 12 - planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole - Mottatt sak 15.06.2020
Saksnummer: 202551668 - Wilhelms gate 2 - Endringer i kjelleretasje - Rammetillatelse gitt - Mottatt sak 24.02.2025

Sporveien (trikken) foretar oppgradering av skinnegangene mellom 2027-2028. Støy og ulemper som f.eks nedsatt fremkommelighet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/480:
26.02.1909 - Dokumentnr: 900442 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

05.05.1898 - Dokumentnr: 900207 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:479
Gnr: 217 Bnr: 282

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=545b8

e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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. Optimal overtakelse for selger er rundt 15.08.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 31 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. Nordvik ekstra small kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 900,-

Samlet skal selger betale kr. 113 590,- 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 16. juni 2025

Megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Wilhelms gate 2B

Wilhelms gate 2B

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	2 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	6 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.5 km

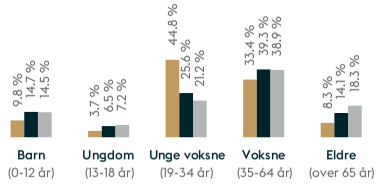
Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	6 min 0.5 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 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min
Stensparken - balløkke	5 min
The Work Out	2 min
SATS Fagerborg	4 min

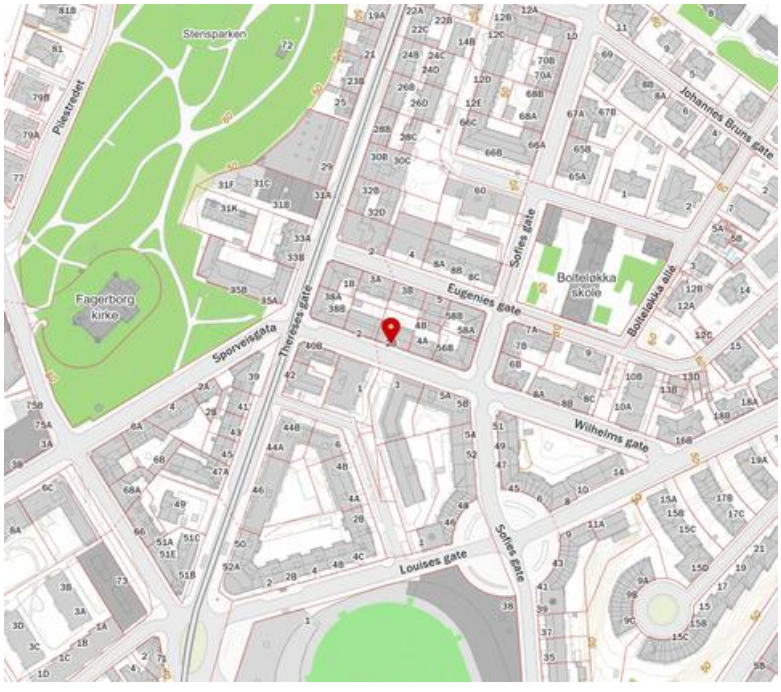
«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 480

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 22 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1138 **Referansenummer:** KZ9244

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5. etasje i en bygård som strekker seg over seks etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong og murverk. Grunnmuren er støpt og antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.
Utvendige fasader består av forblendet teglstein fra 2. etasje og oppover, mens 1. etasje har pusset overflate med horisontale linjer. Takkonstruksjonen er saltak i tre, antatt tekket med takstein eller plater. Bygget har felles inngang fra gaten med callinganlegg, trappeoppgang og personheis. Det følger med en bod med 5 kvm gulvareal på loft.
Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med kombinert stue, kjøkken og soveplass. Det er montert en fast seng som vippes opp til vegg for å frigjøre gulvareal. Videre består planløsningen av entré, bad og et omkledningsrom.
Badet ble etablert i 2011 og har flislagte vegger og gulv, samt hvitmalt panel i himling. Innredningen består av servant, toalett og dusj med forheng. Kjøkkenet ble montert i 2017 og har glatte fronter i hvit høyglans utførelse, med både integrerte og frittstående hvitevarer.
Leiligheten varmes opp med vegghengt radiator i stue og elektriske varmekabler på badet. Det er opplegg for vaskemaskin i omkledningsrommet, men rommet har ikke sluk. Bruk av dette rommet til vaskemaskin skjer derfor på eiers risiko.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har et stort vindu i stuen med tre separate vindusfelt, hvor samtlige kan åpnes. Vinduet er produsert i 1982, og har 2-lags isolerglass med rammer og karmer i malt treverk.
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert éntredør. Brann/lydklasse éntredør: EI30-35DB

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett, flis på bad.

Vegger: Malte, slette flater, flis på bad.

Tak: Malte, slette flater og panel.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har en dør fra éntre til bad i glatt, hvitmalt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i 2011, og i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er av hvitmalt panel. Badet har en vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet med buet forheng og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i hvit utførelse. Benkeplaten er laminert med nedfelt vask og induksjonstopp. Det er kjøleskap plassert i høyskap, frittstående oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Det er kjøkkenventilator over induksjonstopp med omluft/kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av forkrommet kobber og plastrør (rør i rør).
Bygget har avløpsrør støpejern i hovedstrekkene, og avløpsrør av plast fra hovedstrekk til installasjoner.
Det er ingen ventilasjon utover åpning av vinduer, foruten om på bad hvor det er etablert oppdriftsventil.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Leiligheten har vegghengt radiator fra byggeår, montert i stuen.
Radiator er tilkoblet byggets fellesanlegg for varmtvann.
Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

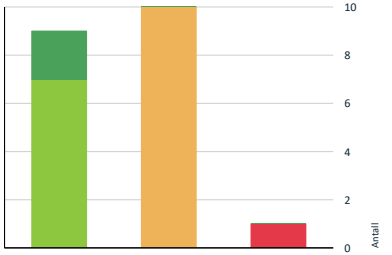
Det foreligger orginale byggemeldte tegninger fra 1933 som stemmer overens med dagens planløsning.

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

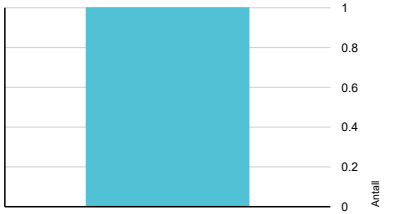
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken/sovealkove > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken/sovealkove > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1933

Kommentar
Byggeåret er basert på datomerking på byggemeldte tegninger.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt utvendig. Aksjeselskapet har ansvar for vedlikehold av bygning, felles installasjoner og bærende konstruksjoner, så langt ansvaret ikke ligger hos aksjeeier. Det anbefales å sette seg inn i aksjelagets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har et trefags vindu med tre separate vindusfelt, hvor samtlige kan åpnes. Vinduet er produsert i 1982, og har 2-lags isolerglass med rammer og karmer i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert éntredør.

Brann/lydklasse éntredør: EI30-35DB



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3-stavs parkett, flis på bad.

Vegger: Malte, slette flater, flis på bad.

Tak: Malte, slette flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført kontroll av etasjeskiller ved bruk av laserverktøy for å påvise eventuelle skjevheter i gulvplanet.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:
Stue/kjøkken.
10mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har en dør fra éntre til bad i glatt, hvitmalt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svelling i bunnen av baderomsdøren og belistning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderomsdør og lister må byttes for å lukke avviket og hindre videre forvirring.





VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2011, og i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er av hvitmalt panel. Badet har en veghengt servant med ettgreps blandebatteri og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet med buet forheng og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil i himling.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har hvitmalt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis rundt rørgjennomføring og ved dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

For å lukke avviket må skadet flis fjernes og erstattes med ny. Det må sikres at tettesjiktet under er intakt.



Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, over en avstand på ca. 1,2 meter. Dette tilsvarer et fall som oppfyller kravet på minimum 1:100 iht. TEK17, og vurderes som forskriftsmessig utført.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

For å lukke avviket må skadet flis fjernes og erstattes med ny. Det må sikres at tettesjiktet under er intakt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen er en skjult konstruksjon og er vurdert ut ifra alder.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med ett gulvstående toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og overhengende speil og dusj med forheng.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er en oppdriftsventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende vegg er mot heissjakt.
Overflater er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Konstruksjonen er vurdert ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.





KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i hvit utførelse.
Benkeplaten er laminert med nedfelt vask og platetopp. Det er kjøleskap plassert i høyskap, frittstående oppvaskmaskin og integrert stekeovn.

Vurdering av avvik:

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
–Kjøkkenet er fra 2017 og mangler komfyrvakt og lekkasjevarsler. Dette var et krav på oppføringstidspunktet og må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med omluft/kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger består av forkrommet kobber og plastrør (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
-Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp.

-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør i innspeksjonsluke på bad. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

- Vannrørene til kjøkkenvasken er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes. Se vedlagt bilde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

-Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

-For å oppfylle dagens forskriftskrav må det etableres tetting mellom rør og varerør, samt en løsning som leder lekkasjevann til synlig sted, for eksempel via sluk eller fordelerskap med avrenning. Det foreligger imidlertid ikke krav om tilbakevirkende utbedring.





TG 2 Avløpsrør

Bygget har avløpsrør støpejern i hovedstrekkene, og avløpsrør av plast fra hovedstrekk til installasjoner.

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

-Levetid avløpsrør i støpejern over 25 år- «mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt»= TG2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon utover åpning av vinduer, foruten om på bad hvor det er etablert oppdriftsventil.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tilluftsspalter i vinduer eller veggventiler må etableres for å lukke avviket. Det bør avklares med styret i aksjelaget før tiltak iverksettes, da det kan foreligge egne vedtekter eller retningslinjer som regulerer slike installasjoner. Det gjøres oppmerksom på at dette var en godkjent og vanlig løsning på oppføringstidspunkt, men gjeldene forskrift krever tilluftløsning i oppholdsrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har vegghengt radiator fra byggeår, montert i stuen. Radiator er tilkoblet byggets fellesanlegg for varmtvann.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse. Det foreligger dokumentasjon fra El-tilsyn (Elvia) fra 2023. Rapporten er godkjent etter at påvist avvik ble utbedret.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse.



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

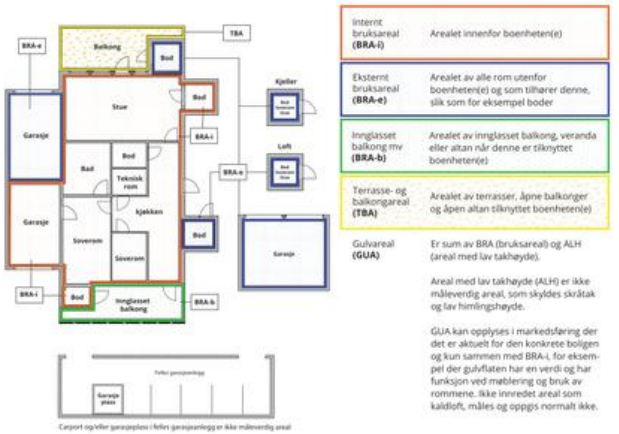
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	22			22	
Loft		2		2	
SUM	**22**	**2**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue/kjøkken/sovealkove, Bad, Omkledningsrom, Entré		
Loft		Bod	

Kommentar

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal oppmålt til 5 m², men kun 1,62 kvm (rundet opp til 2) er med i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger orginale byggemeldte tegninger fra 1933 som stemmer overens med dagens planløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	22	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Rebecca Hasselgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	480		0	432.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wilhelms gate 2 B

Hjemmelshaver
Wilhelmsg 2 B AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Wilhelms gate 2 B ligger sentralt til på Bislet/Bolteløkka i Oslo, med kort avstand til både dagligvare, servicetilbud og kollektivtransport. Området er preget av klassisk bygårdsbebyggelse og nærhet til parker og byliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1933

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest på bad fra 2012.	Ingen		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger datert 1933.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KZ9244

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hasselgård, Rebecca Krogstad	9578-5995-4-3271558	2025-06-04 12:30:21

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. jun. 2025

Oppdragsnummer
23-0137/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelms gate 2B, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Rebecca Hasselgård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78583274
Forsikret i: Gjensidige

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: Elvia AS utførte kontroll av elektrisk anlegg 21.08.2023 (kontrollen ble gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS) hvor stikk på badet manglet lokk. Meltek AS fikset dette i november 2023. Badet pusset opp i 2011. Det er manglende informasjon om utførelsen ifølge tidligere salgsoppgave.

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

Eventuell kommentar: "Manglende dokumentasjon på utførelse" står notert i tidligere salgsrapport.

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble installert calling-anlegg i bygget september 2024 på vegne av styret i Wilhelms gate 2B. Styret bør i så fall ha en samsvarserklæring som gjelder alle i bygget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia AS utførte kontroll av elektrisk anlegg 21.08.2023 (kontrollen ble gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS).

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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: Tilstandsrapport fra 15.09.2022, og ny tilstandsrapport gjennomført 03.06.2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er dokumentert i salgsoppgave, men vet ikke når arealoppmålingen er utført.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Under generalforsamling med styret i bygget 22.05.2025, ble det forespeilet at styret planlegger utbedring av glasstak over trappehuset i 2026.

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: 23-0137/25

Dalan.

Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no

Oslo, 2. juni 2025

Deres ref.	Vår ref.	Ansvarlig advokat:
	P5768/PIH	Paal I. Haugaard

P5768 - AS WILHELMSGATE 2B – SALG FOR REBECCA HASSEELGÅRD, AKSJE NR 29 OG 64 SAMT INNSKUDDSBEVIS PÅLYDENDE KR 600 MED BORETT TIL LEILIGHET I WILHELMSGATE 2B

Jeg viser til Deres forespørsel.

1. Ligningsverdi pr. 31.12.2023 – hentes fra eiers selvangivelse.

2. Aksjeeierbok og Heftelser: Eier; Rebecca Hasseelgård. Adkomstdokumentene er pantsatt til Askim & Spydeberg Sparebank på 1. prioritet, og som oppbevarer adkomstdokumentene i sitt depot som sikkerhet for lån.

Det er ikke utstedt aksjebrev for aksje nr 64. Jeg utsteder bekreftelse som gjelder som aksjeeierbevis for aksjen til ny eier. Vi fører aksjeeierboken manuelt, og denne er ikke egnet til kopiering. Dere må derfor legge dette brev til grunn. Separat «pantattest» utstedes ikke. NB; Vi skal normalt IKKE besitte adkomstdokumentene, og både megler og oppgjørsavdelingen må ta hensyn til dette. Adkomstdokumentene omfatter innskuddsbeviset og aksjen, samt min bekreftelse som aksjeeierbevis for aksjen. Ved pantsettelse til ny eiers bank, skal adkomstdokumentene oversendes til denne banken for oppbevaring i bankens depot. Vennligst sørg for at Kjøpers bank informeres om dette i fm kontraktsinngåelsen.

3. Månedlig felleskostnad, kr 2 554 inkluderer varme til radiator og varmtvann. (Se også regnskapet mht hva som dekkes) I tillegg kommer TV/bredbånd med kr 525 – totalt kr 3 079,00. Jeg vet intet om restanse pr i dag. Vi får ta det under marsjen. Det er ikke vedtatt tiltak som vil medføre vesentlige endringer i felleskostnader eller fellesgjeld. Dog vanlig regulering 01.07, med 3,5%. Bergvarme ble installert i februar/mars 2017 i stedet for oljefyr. Felleskostnadene er fom. 01.01.2017 beregnet ut fra låneopptak til finansiering av bergvarmeanlegget og omlegging av driften fra oljefyr til bergvarme. Diverse malearbeider og oppgraderinger i fellesarealer ble utført i 2019. I 2022 og i 2023 har det kun vært utført helt nødvendig vedlikehold. Målsetningen har vært å spare opp penger til forskjellige tiltak. Det har i flere omganger vært drøftet å oppgradere bakgården, men intet endelig vedtak er fattet. Nytt callinganlegg er nettopp montert.

4. Andel formue 31.12.2024 – kr 11 777

5. Andel fellesgjeld 31.12.2024 – kr 40 251

6. Restanse – uvisst pr idag

7. For opplysninger beregnes et gebyr på kr 6 625 inkl. MVA. Faktura på e-post til t.hafnor@nordvikbolig.no, deres ref: 23-0137/25.

Eierskiftegebyr – kr 6 875 inkl. MVA – som inkluderer pantenotering, notering av eierskiftet, imøteses.

8. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, forfalt premie er betalt; polise nr. 78583274.

9. Ingen forkjøpsrett. Fremleie er ikke tillatt. Styret v/undertegnede skal godkjenne ny eier.

10. Dyrehold er tillatt, men retten til å holde dyr kan styret frata en leietager/aksjonær.

11. Fellesobligasjonen for innskudd var tinglyst på gnr. 217, bnr. 480 i Oslo, (eiet grunn) den 28.12.1979. Tinglysningen er ikke overført til den elektroniske grunnboken.

12. Selskapet har et felleslån i Danske Bank med lånenr. 8101.44.74196. Lånesaldo pr 31.12.2024 var kr 1 655 385. Lånet avdras med kr 137.000 pr år og forventet innfrielsesdato er 09.01.2037. Nominell rentesats p.t. er 8,2 %. Lånet løper med flytende rente. Oppgitt felleskostnad under pkt. 3 over dekker renter, avdrag og gårdens øvrige driftsutgifter. AS Wilhelmsgate 2 b har panterett (legalpant) for evt. misligholdt husleie i henhold til borettsloven § 5-20, jfr. § 1-4. Ingen sikringsordning.

13. Styrets leder: Marie Rønning – marroenning@gmail.com
For øvrig vises til vedtekter, husordensregler, regnskap, beretning og generalforsamlingsprotokoll for 2024 og til regnskap for 2024 samt budsjett for 2025, som vedlegges.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Paal I. Haugaard
Partner | Advokat
haugaard@dalan.no
Tlf 922 48212

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 531 230	1 458 981
Sum driftsinntekter		**1 531 230**	**1 458 981**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	-45 640	-45 640
Annen driftskostnad	5, 6	-1 301 739	-989 531
Sum driftskostnader		**-1 347 379**	**-1 035 171**
Driftsresultat		**183 851**	**423 810**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		18 716	15 286
Sum finansinntekter		**18 716**	**15 286**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-145 825	-137 232
Sum finanskostnader		**-145 825**	**-137 232**
Netto finans		**-127 109**	**-121 947**
Årsresultat		**56 742**	**301 863**
Overføringer			
Overført til dekning av tidligere tap		56 742	301 863
Sum overføringer		**56 742**	**301 863**

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler	8	**300 000**	**300 000**
Sum anleggsmidler		**300 000**	**300 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		6 925	235 736
Sum fordringer		**6 925**	**235 736**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	510 186	408 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**510 186**	**408 397**
Sum omløpsmidler		**517 111**	**644 133**
SUM EIENDELER		**817 111**	**944 133**

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		**105 000**	**105 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-1 112 760	-1 169 503
Sum opptjent egenkapital		**-1 112 760**	**-1 169 503**
Sum egenkapital		**-1 007 760**	**-1 064 503**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 655 385	1 792 389
Øvrig langsiktig gjeld		57 500	57 500
Sum annen langsiktig gjeld		**1 712 885**	**1 849 889**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 623	48 034
Annen kortsiktig gjeld		92 363	110 713
Sum kortsiktig gjeld		**111 986**	**158 747**
Sum gjeld		**1 824 871**	**2 008 636**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**817 111**	**944 133**

Oslo 07.04.25

Marie Rønning
styrets leder

Kari Anne Helgevold
styremedlem

Janna Kristine Gundersen
styremedlem

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**45 640**	**45 640**

Mer om årsverk og lønn
Lønn kr 40 000 nevnt ovenfor er styrehonorar.
Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	14 688	12 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**14 688**	**12 500**

Note 6 - Annen driftskostnad

	2024	2023
Renhold	69 085	64 525
Strøm	129 593	91 707
Rep. og vedlikehold	270 935	72 548
Telia	220 466	210 282
Forretningsførsel	112 261	107 137
Vaktmestertjeneste	126 776	120 845
Forsikringer	105 166	96 627
Revisjonshonorar	14 688	12 500
Kommunale avgifter	210 376	176 810
Bankgebyrer	15 421	9 330
Skadedyrkontroll	11 407	10 767
Diverse utgifter	15 565	16 453
Sum	**1 301 739**	**989 531**

Note 7 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr 01.01	300 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	**300 000**
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	**300 000**
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Avskrives ikke

Note 8 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 655 385	1 792 389
Sum gjeld	**1 655 385**	**1 792 389**
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	300 000	300 000
Sum balanseført verdi	**300 000**	**300 000**

Mer om pantstillelser og garantier
Av langsiktig gjeld kr 1 655 385 forfaller kr 970 365 om mer enn 5 år.

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	213
Skyldig skattetrekk	0

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	105 000	-1 169 503	-1 064 503
Årsresultat	0	56 742	56 742
Egenkapital 31.12.2024	**105 000**	**-1 112 760**	**-1 007 760**

Note 11 - Aksjekapital

Mer om aksjer og aksjonærer
Foretaket har 70 aksjer, pålydende kr 1 500, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 105 000.

Aksjonærens navn	Eierandel
Leieboere	2 aksjer hver leieboer

AS WILHELMSGATE 2B

Styrets årsrapport for 2024

Herved avgir styret sin rapport til aksjonærene i AS Wilhelmsgate 2B for 2024. Selskapet er et boligaksjeselskap bestående av 70 aksjer. 2 aksjer med tilknyttet innskuddsbevis gir borett til leilighet i Wilhelmsgate 2B lokalisert i Oslo.

Selskapets forretningsfører var Ræder Bing advokatfirma AS med advokat Paal Haugaard som ansvarlig advokat frem til 31.08.2024. Fra 01.09.2024 har Selskapets forretningsfører vært Dalan advokatfirma DA med advokat Paal Haugaard som ansvarlig advokat.

Vi vedlegger regnskap med noter for 2024.

Årets resultat viser et resultat på kr 56 742.

Resultatet er omtrent som forventet. Generalforsamlingen for 2023 vedtok flere vedlikeholdstiltak som ikke var fullt ut reflektert i budsjettet. I tillegg har styret bestilt flere mindre vedlikeholdsarbeider.

Selskapet har negativ egenkapital, men styret finner ikke grunn til å iverksette spesielle tiltak i den forbindelse. Det vises bl.a. til at eiendommens reelle verdi vesentlig overstiger bokført verdi. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettsvisende bilde av årets resultat og selskapets stilling ved årsskiftet. For øvrig kjenner ikke styret andre forhold av betydning for vurdering av selskapets stilling og regnskapet. I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Styremøter
Styret har etter generalforsamlingen i 2023 ikke avholdt formelle styremøter, men det er avholdt 3 fysiske møter. De de løpende spørsmål vedrørende driften er løst gjennom e-post og telefonisk kontakt mellom styrets medlemmer, driftsansvarlig og forretningsfører. Dette har fungert godt. Styret vil opplyse at styret har arbeidet med gjennomføring av brannsikkerhet, nytt callinganlegg og planlegging og utførelse av vedlikeholdsoppgaver, samt løpende drift.

Vedlikehold
Følgende er utført: Nytt callinganlegg, diverse tiltak gjennomført for å bedre brannsikkerheten, iverksatt tiltak for reduserer radon, montert gelender i kjellertrapp, diverse løpende vedlikehold.

Dugnad
Det ble i 2024 ikke avholdt dugnad. Styret vil innkalle til dugnad i 2025.

Andre forhold
Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Selskapet har ingen ansatte. Styret Har bestått av 3 kvinner. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger i forbindelse med å fremme likestilling i styret.

---o---

Generelt er det styrets oppfatning at selskapets bygningsmasse holder en god bygningsmessig standard, men bygningens alder medfører at det stadig er viktige vedlikeholdsoppgaver å utføre.

Styret oppfatter bomiljøet og forholdet mellom aksjonærene som godt. Dessverre fremmes det fra tid til annen klager grunnet støy, og tidvis hensetter noen søppel og annet rot i fellesarealer til sjenanse for alle. Dette fører til ekstra arbeid for driftsansvarlig, og unødvendige kostnader for selskapet. Styret oppfordrer alle til å ta godt vare på gården og vise hensyn til hverandre.

Oslo, 07.04.2025

Marie Rønning
Styrets leder

Kari Anne Helgevold
Kari Anne Helgevold

Janna K Gundersen
Janna Kristine Gundersen

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i AS Wilhelmsgate 2B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Wilhelmsgate 2B som viser et overskudd på NOK 56 742. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 14. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

14.04.2025 10:37:39

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

AS WILHELMSGATE 2B

Den 22. mai 2025 avholdtes det ordinær generalforsamling i AS Wilhelmsgate 2b på forretningsførerens kontor i Oslo.

Til stede: Kari Anne Helgevold, Marie Rønning, Janna Gundersen, Åse Marie Johannessen og Kristin Johnsen.

Dessuten møtte forretningsføreren v/advokat Paal Haugaard.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

Som møteleder bel valgt Paal Haugaard.

Til å føre protokollen ble valgt Paal Haugaard.

Til å medundertegne protokollen ble valgt: Marie Rønning og Kristin Johnsen

Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Resultatregnskap, balanse og styrets årsrapport

Styrets forslag til årsregnskap for 2024 samt styrets årsrapport ble gjennomgått og vedtatt.

Revisors beretning ble gjennomgått og godkjent.

Styrets forslag til årsregnskap for 2024 ble vedtatt som selskapets regnskap for 2024.

Styrets honorat ble godkjent, kr 40 000.

3. Budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett ble godkjent.

4. Valg av styre

Styreleder: Marie Rønning

Styremedlem: Kari Anne Helgevold

Styremedlem: Janna Gundersen

5. Forslag om endring av Husordensreglene

Styrest forsalg til endring av pkt 6.5 ble vedtatt.

Pkt 6.5 lyder nå:

For å sikre rettferdig bruk av vaskerommets fasiliteter, er det kun tillatt for hver beboer å melde seg opp til vask inntil to ganger pr dag. Dette gjelder uavhengig om reservasjonene skjer sammenhengende eller på ulike tidspunkter samme dag.

6. Orienteringssak fra Kristin Johnsen

Kristin Johnsen oppfordrer alle beboere il Wilhelmsgate 2b som tar kontakt med hverandre ved bruk av telefon, sms, eller e-post (i forbindelse med klager eller andre henvendelser) til å identifisere seg med navn når de tar kontakt. Kristin opplever at dette vil gjøre det enklere for mottaker av henvendelsen/klagen å holde dialog med den/de som har henvendt seg.

Styret presiserer at beboerne fortsatt kan ta henvendelser direkte til styret om det ikke er ønskelig å gå direkte til andre beboere.

7. Eventuelt
   - Forslag om fjerning av dør til vaskerommet og sette opp hyller for bruk av renholderen. Styret arbeider videre med saken.
   - Styret planlegger utbedring av glasstak over trappehuset i 2026.
   - Styrehonoraret foreslås økt / bør økes i 2026.

Mer forelå ikke til behandling
Generalforsamlingen hevet.

Paal Haugaard	Kristin Johnsen	Marie Rønning
sign	sign	sign

AS WILHEMSGATE 2B

BUDSJETT 2025

Telia – innbetalinger fra aksjeeierne			kr	220 000
Felleskostnader, + 3,5% fra 01.07.2025			kr	**1 364 000**
- **pantegjeldsrenter inkl gebyrer (7,25 %)**	kr	135 000		
- avdrag	kr	137 000	kr	-272 000
Forsikring	kr	115 000		
Strøm	"	130 000		
Kommunale avgifter	"	230 000		
Vaktmester (honorar)	"	130 000		
Trappevask	"	72 000		
Folketrygd - ifm. Styrehonorar	"	6 000		
Styrehonorar	"	40 000		
Bestyrelse og revisjon	"	132 000		
Diverse driftsutgifter	"	55 000		
TV / Bredbånd	"	226 000		
Reparasjon og vedlikehold	"	100 000	kr	1 236 000
Resultat: (likviditetsbudsjett):			kr	76 000
Resultat: (resultatbudsjett): avdrag	kr	137 000	kr	213 000

Revidert 22.04.03

AS WILHELMS GATE 2B

Vedtekter

§ 1. Selskapets navn er AS Wilhelms gate 2B.

§ 2. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3. Selskapets formål er å eie og drive den faste eiendom Wilhelms gate 2B i Oslo.

§ 4. Selskapets aksjekapital er kr 105.000,- fordelt på 70 aksjer à kr 1.500,- fullt innbetalt og pålydende navn.

§ 5. Med hver aksje i selskapet følger rett til en leilighet i eiendommen, og aksjonæren kan ikke oppsies fra leieforholdet så lenge han er aksjonær og ikke misligholder inngått leiekontrakt.

Retten til leilighet i eiendommen i h t denne bestemmelse gjelder ikke dersom aksjonæren eller en tidligere eier av samme aksje har valgt å utøver sin borett på grunnlag av overgangen til eierseksjon.

Fremleie av leilighet i selskapets eiendom er ikke tillatt uten forutgående skriftlig samtykke fra styret.

§ 6. For å være gyldig overfor selskapet må enhver aksjeoverdragelse godkjennes av styret. De øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved eierskifte.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet. Staten, en kommune, institusjon, selskap eller annen sammenslutning vil således ikke kunne godkjennes som aksjonær.

§ 7. Selskapets styre består av 3 medlemmer, som velges for et år ad gangen. I tillegg kan generalforsamlingen velge inntil 2 varamedlemmer.

Styret ansetter en forretningsfører for å lede selskapets daglige drift.

§ 8. Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje med minst 7 dagers skriftlig varsel.

§ 9. Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:

1. Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
2. Valg av styre.
3. Andre saker som i h t lov eller vedtekter skal behandles av generalforsamlingen.

§ 10. For øvrig henvises til den enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

Vedtatt styremøte 21.09.2004
Revidert 27.10.2016
Revidert 28.05.2019
Revidert 23.05.2024
Revidert 22.05.2025

HUSORDENSREGLER

FOR

WILHELMSGATE 2B

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV, mu sikkanlegg eller til hørende bass må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter, annen høylydt underholdning er ikke tillatt mellom kl 23 og 08:00 på hverdager. Bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 21:00 og 08:00 på hverdager. Skal slike støykilder brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

På søn- og helligdager er det ikke tillatt med drilling, banking, musikk eller annen spesielt støyende aktivitet før kl 13:00 og etter kl 17:00.

1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjeholder. Dette inkluderer også vann-kraner, WC, oppvaskmaskin, rørledninger og avløpsrør, og elektriske ledninger.

1.4 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig opp-varming e.l. er aksjeholder ansvarlig for.

1.6 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.7 Elektriske anlegg

Ingen aksjonær har rett til å øke kapasiteten på strøm inn til hovedsikring til egen leilighet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.8 Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.
Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.9 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte aksjeholder er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brann-slukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.10 Hovedbrannalarm

Hvis brann alarm går, sjekk loft, trapper og kjeller for mulige årsaker. Hvis det er falsk alarm så finnes styringspanelet til alarmen på høyre side av inngang til vaskerom i kjeller. Alle beboere oppfordres til å lese instruksen som står der. Gi beskjed til vaktmester hvis en eller flere soner er deaktivert.

1.11 Radiatorer

Den enkelte aksjeeier ansvarlig for å lufte egen radiator hver gang varmeanlegget slås på, for å fjerne luft som hindrer radiatoren i å varme seg opp. Beboere må selv skaffe seg luftenøkkel til egen radiator. Ved eventuelle utfordringer bes beboerne kontakte styret for hjelp.

1.12 Personalia – HMS

Aksjeeierne plikter å oppgi eget navn, leilighetsnummer, telefonnummer og e-postadresse til styret, slik at styret har en oversikt over hvem som bebor leilighetene og hvordan man skal komme i kontakt med dem. Kravet følger av HMS regelverket.

1.13 Fremleie

I tilfeller hvor det er gitt tillatelse til fremleie fra styret/forretningsfører skal styret til enhver tid ha samme opplysninger om leietaker som aksjeeier ihht pkt 1.12 over.

2. FREMLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

Fremleie er ikke tillatt.

Det kan søkes om tillatelse for fremleie av leilighet i kortere tidsrom, søknaden må rettes til styrets formann eller forretningsfører.

2.2 Ansvar

Aksjeholder har alt ansvar for eventuelle skader og ulemper som påføres av leietaker. Aksjeholder er ansvarlig overfor aksjeselskapet for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1 Oppbevaring

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder; loft, kjeller, ganger, trapper og gårdsrom. Det vises likevel forståelse for kortvarig oppbevaring grunnet klestørking, flytting eller oppussing, men gjenstandene skal da merkes tydelig med navn og dato for fjerning (ikke nødvendig for klesvask). Ting som ikke merkes vil bli fjernet uten ansvar for selskapet, styret og vaktmester.
Personlig preg på gang utenfor beboeres inngangsdører må avtales med naboer i gangen.

3.2 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

3.3 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene.

3.4 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, søppelposer, sigarettstumper e.l. i fellesarealene.
I gårdsrom er det søppelkasser for vanlig husholdsavfall (lysegrå) og papp/papir (grønn). Kildesorteringskontainere for flasker og metal er satt ut ved 7eleven. Husk også at forhandlere av hvitevarer og elektronikk plikter å ta i retur det gamle apparatet ved innkjøp av nytt. Vaktmester kan hjelpe til å få fjernet større gjenstander mot gebyr.

3.5 Rengjøring etter tilsmussing

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

3.6 Rengjøring av fellesarealer

Inngangsparti, heis og hovedtrappeoppgang skal ukentlig bli vasket av innleid vaskebyrå. Baktrapp, kjeller og loft blir vasket under årlig dugnad. Gårdsrom blir renholdt av vaktmester. Gang utenfor leilighetenes innganger er beboere i den aktuelle gang sitt ansvar.

3.7 Lys

Husk å slokke lys på loft og kjeller når du forlater området.

4. DØRER

4.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

4.2 Sikringsskap

Dører til sikringskapet skal alltid holdes låst.

4.3 Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis til vaktmester.

5. HUSDYRHOLD

5.1 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenerende for øvrige aksjeholdere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

6. VASKERIET

6.1 Les bruksanvisningen for den maskin du ønsker å benytte før maskinen settes i gang.

6.2 Om maskinen ikke virker som forventet, bruk ikke makt på den. Om maskinen etter fornyet gjennomgåelse av bruksanvisningen fremdeles ikke virker tilfredsstillende, skriv beskjed til styret eller kontakt vaktmester.

6.3 Tøm maskinene for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig. Om tøyet ikke tas ut med en gang har andre som trenger maskinen rett til å gjøre dette.

6.4 Forlat vaskerommet i den stand du selv ønsker å finne det.

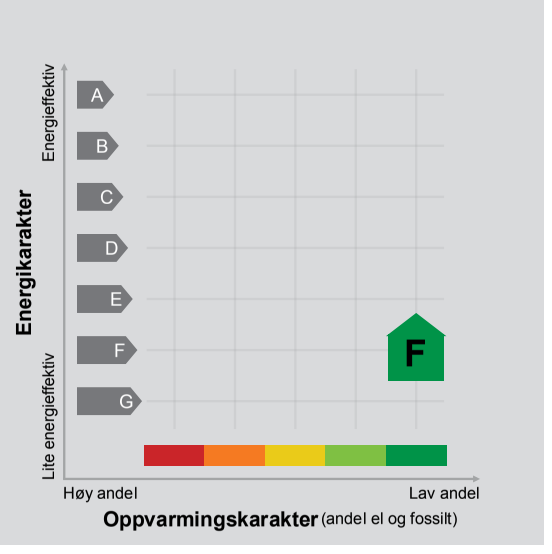
6.5 For å sikre rettferdig bruk av vaskerommets fasiliteter, er det kun tillatt for hver beboer å melde seg opp til vask inntil to ganger pr dag. Dette gjelder uavhengig om reservasjonene skjer sammenhengende eller på ulike tidspunkter samme dag.

7. ANSVARSFORHOLD

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

ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelms gate 2B
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	480
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80534884
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-129577
Dato	02.06.2025



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

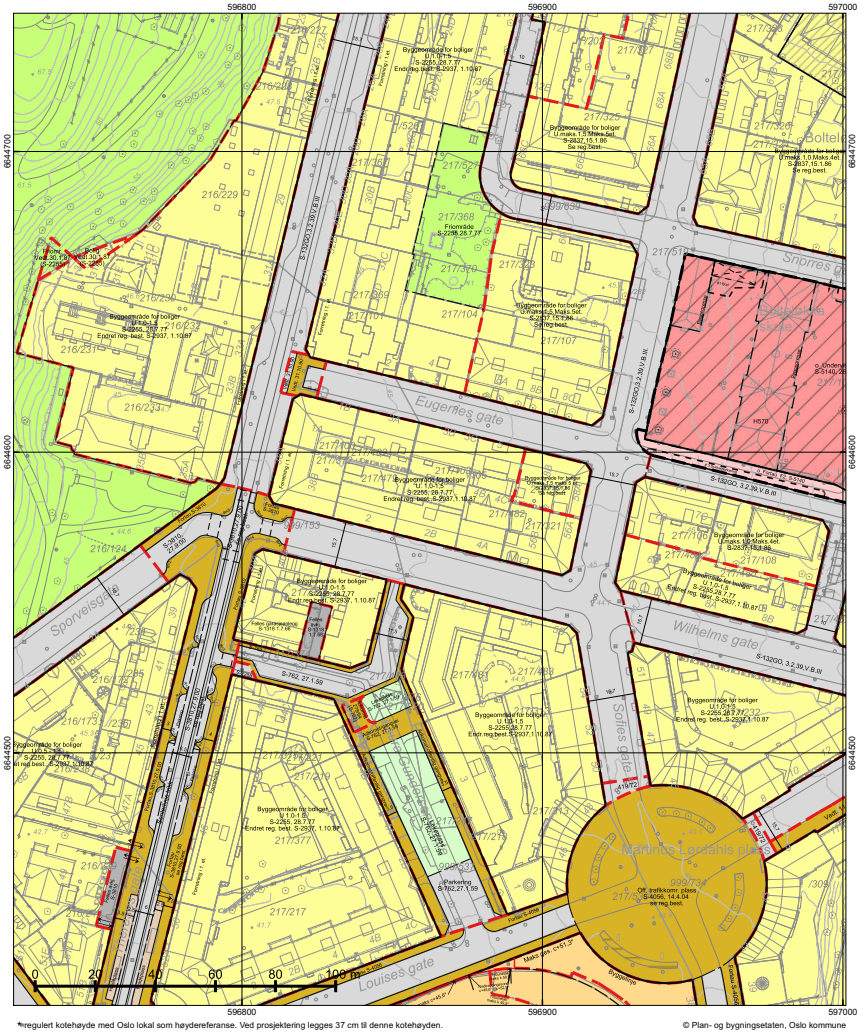
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


596800
596900
597000
6544700
6544600
6544500
Eugenies gate
Wilhelms gate
Sofies gate
Louises gate
Sporveisgata
Snipetorp
Skøyenåsen
Skøyen stasjon
Skøyen gamle prestegård
Off. trafikkområde
Parkering
Fortau
Fortau
Fortau



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

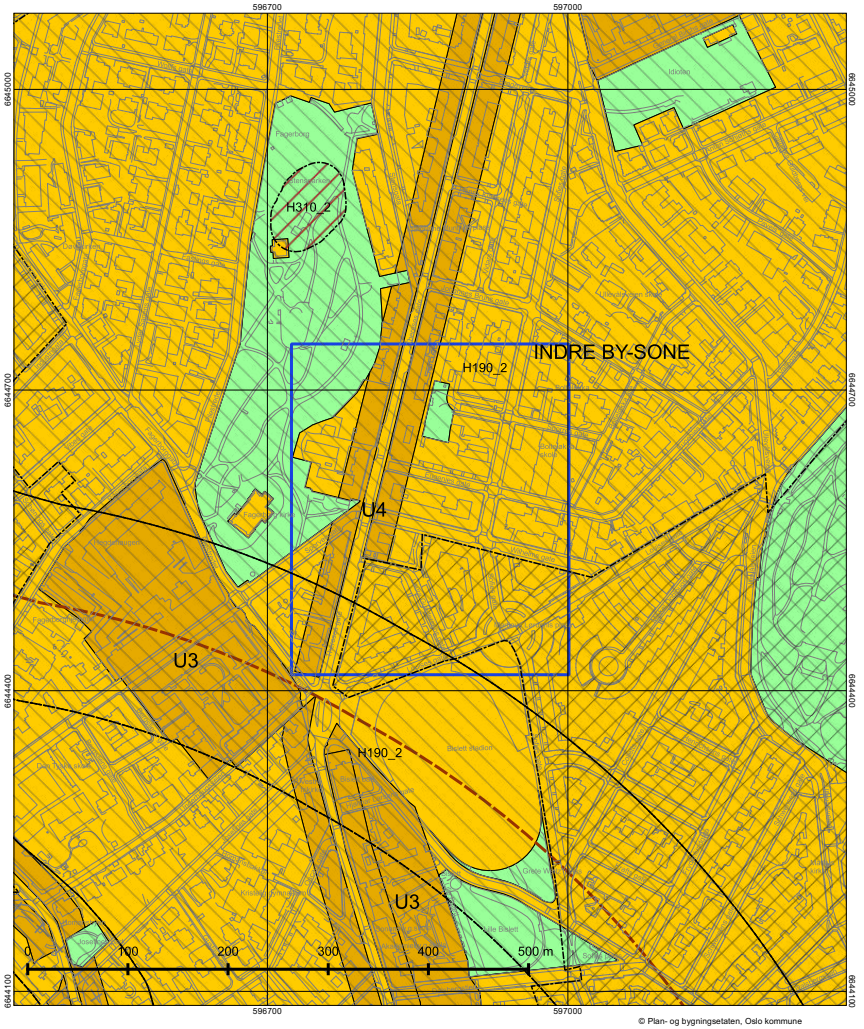
Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143921/ 86513305
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
Adresse: WILHELMS GATE 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/480

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143921/86513305
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
WILHELMS GATE 2B

Dato: 02.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513305
8565653

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 480

Vi viser til bestilling av 20250602 for WILHELMS GATE 2B.

GNR. 217 BNR. 480

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1898.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

437 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

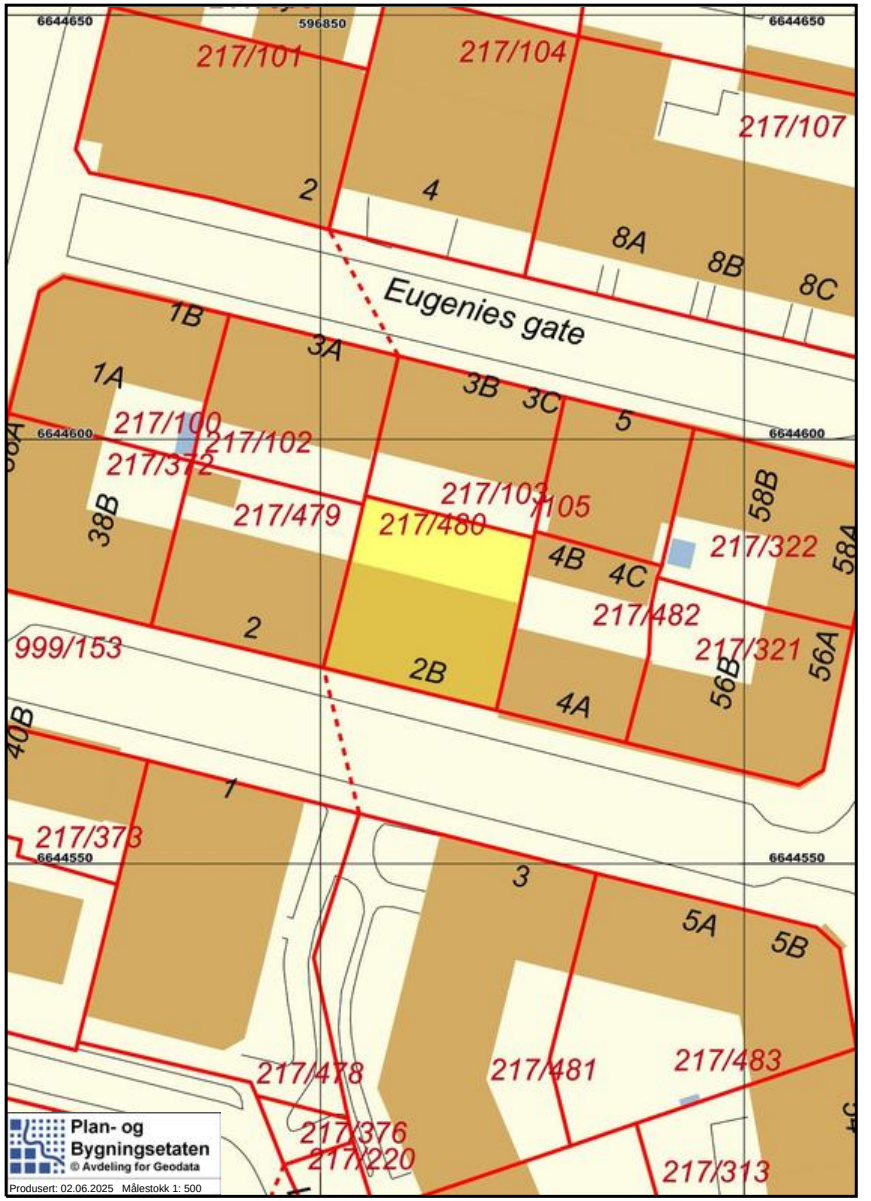
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

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

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0137/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wilhelms gate 2B 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 480 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no