

Wilhelms gate 5A



Velkommen til

Wilhelms gate 5A



Salgsoppgaven produsert 11. september 2025

Bislett/Bolteløkka

Lekker og innholdsrik 4-roms med sydvestvendt balkong - Garasje med el.lader - Heis - Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	11 490 000,-
Fellesgjeld	83 350,-
Omkostninger	291 470,-
Totalpris	11 864 820,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 991,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983

Ansvarlig megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no

Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Morten Hannestad ønsker velkommen til en lekker, velholdt og romslig 4-roms, med solrik balkong og garasjeplass. Leiligheten har en svært god, gjennomgående planløsning som inneholder entré, kjøkken, stue, tre soverom, toalett og bad.

- Leiligheten ligger i et meget sentralt og populært område, med umiddelbar nærhet til "alt". Det er kort vei til Stensparken, kaféer, restauranter og offentlig kommunikasjon.

- Solrik, sydvestvendt balkong vendt mot gårdsrom
- Store, funksjonelle rom og naturlig arealfordeling
- Heis i bygget
- Garasjeplass med elbillader
- Nymalte veggflater med harmoniske fargevalg
- Oppgradert kjøkken (2020)
- Innvendig bod og kjellerbod
- Nyere vinduer og balkongdør (2019-24
- Fasaderehabilitering gjennomført (2024)
- Ny, elektrisk markise(2024)
- Bolteløkka skolekrets

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	7 kvm

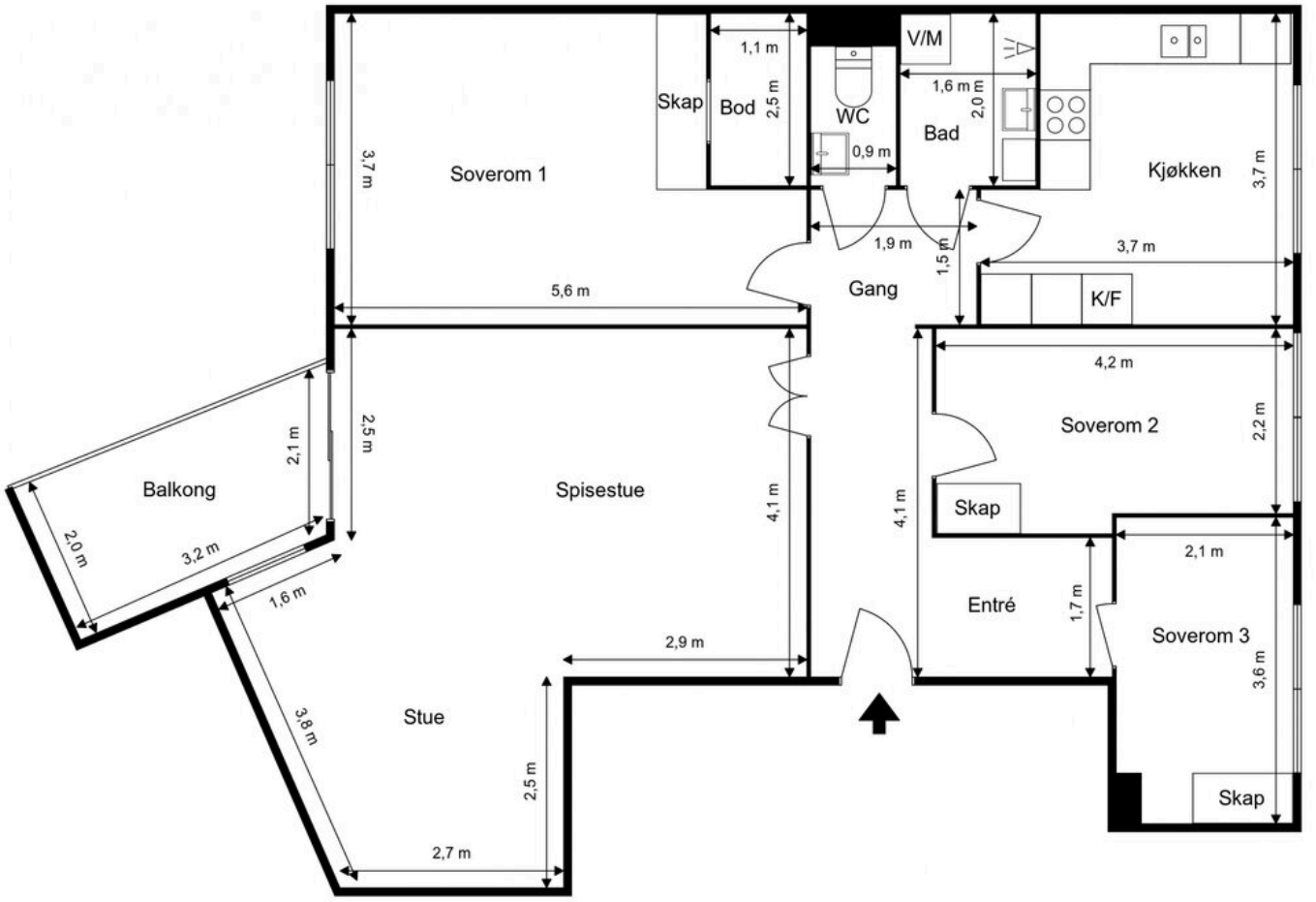
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 104 kvm.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Wilhelms gate 5A, 0168 Oslo

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.













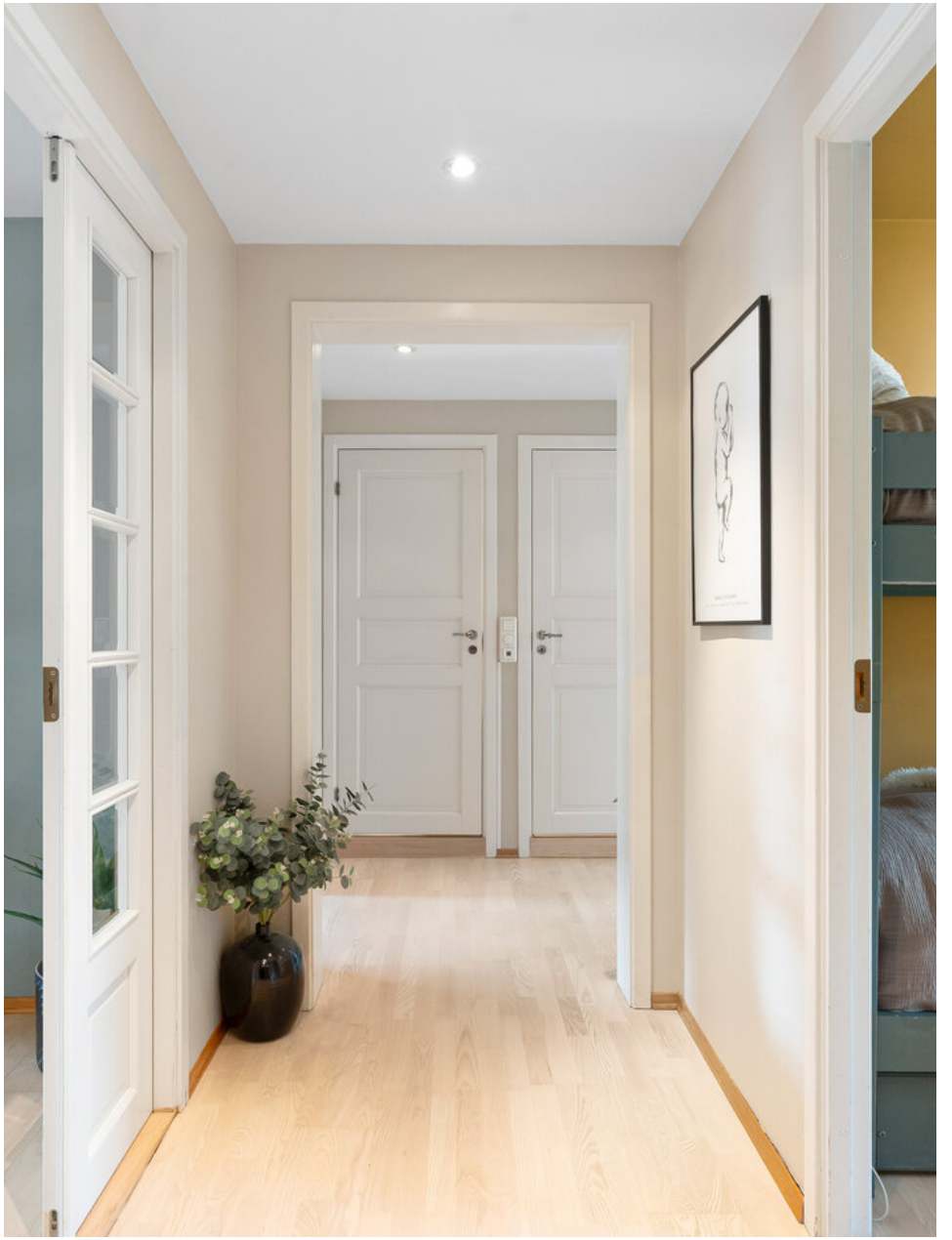







ASKO
Steel Seal™







Informasjon

Wilhelms gate 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0420/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 483, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 217, bnr 483, snr 1 (ideell andel 1/16) i Oslo kommune

Selgere
Ine Tørhaug Andersen
Alexander Paulsen

Kjøpesum og omkostninger
11 490 000,- (Prisantydning)
83 350,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 573 350,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
289 320,- (Dokumentavgift)
800,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
291 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
304 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 864 820,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 877 520,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 104 kvm.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, gang, tre soverom, kjøkken, bad, toalett, spisestue og stue. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 6 kvm, merket "301".

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk av denne stilsikre og gjennomførte 4-roms leiligheten. Leiligheten fremstår velholdt og preget av tidsriktige og gjennomførte farge- og materialvalg. Rommet har god plass til kommode, knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering i leiligheten og sikrer god flyt mellom alle rom.

Kjøkken:
Flott, separat kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet ble oppgradert i 2020, og har glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps armatur fra Oras. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin (2024) samt frittstående kjøl/fryseskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet er av god størrelse, og rikelig med skap- og benkeplass. Perfekt for deg som liker å kokkelere!

Stue:
Leiligheten har en svært innbydende, lys og hyggelig stue av god størrelse. I stuen er det god plass til både stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt egen spiseavdeling. Rommet har store vindusflater og balkongdør som slipper til rikelig med naturlig lys. Videre oppleves planløsningen i stuen naturlig, noe som gjør innredningsjobben enkel. Overflater er nylig pusset opp med hvitpigmentert parkett i ask og vegger malt i stilsikre farger.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm. Her er det gode lys- og solforhold. Rolig beliggenhet mot stille gårdsrom. På balkongen er det plass til utemøblement, grill og beplantning.

Tre soverom:
Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Direkte adkomst til den innvendige boden med masse ekstra lagringsplass. Soverom 2 og 3 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har plass til seng, skrivepult og skap. Alle rommene er malt i behagelige fargetoner.

Bad:
Tidløst, praktisk bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i

himling. Badet inneholder vegghengt servant med ettgreps armatur fra Oras og dusj med forheng. Badet er fra 2006 (iht. tidligere salgsoppgave). Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Separat toalett:
Separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har flislagte overflater og elektrisk gulvvarme, og er utstyrt med gulvstående toalett og servant med ettgreps armatur fra Oras.

Overflater:
Gulv: Slipt og hvitpigmentert parkett i ask, fliser på bad og toalett.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyde i ett av soverommene er målt til 2,41 meter.

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles garasjekjeller med elbil-lader. Merket 13.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer: 90 grader AS Fasade: Murmester og entreprenør AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg elektro, jording av utendørs stikkontakter, arbeid i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2023 av Rejlers Elsikkerhet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Akershus elektro, 2022.

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

Beskriv: Kontroll av ventilasjon er utført av sameiet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Noe redusert vanntrykk i vasken på WC-rom.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon.
- Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.

Leiligheten:
- Sørvestvendt balkong på ca. 7 kvm. med adkomst fra stue.
- Vinduer med 3-lags glass. Vinduer i kjøkken, soverom 2 og 3 fra 2024. Soverom 1 vindu fra 2020. Vindu/skyvedør i stue fra 2019 og 2021.
- Innerdører har hvit omramning med 3-speil. Innerdører til stue har sprosser og innfelt glass.
- Entrédør har brannklassifisering B30.

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:

- Balkong:
Riss i veggoverflate ved balkongdør.
Avflassing av maling på beslag for rekkverk.

- Vinduer og dører:
Kosmetiske skader på entrédør som tilsier behov for tiltak.

- Kjøkken:
Kosmetiske skader på benkeplate/innredning.
Fuktsvelling i bunnplate i hjørneskap.

- Toalettrom:
Sprekt veggflis rundt vannledninger for servant.

- Vannledninger:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall til toalettrom.

- Varmtvannsbereder: Felles kjeller:
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

- Bad:
Oppsummering av overflater:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m^2 og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Fuktsvelling i nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.
Det registreres misfarging/utett (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr
Det er fuktskader pga vannsøl, på veggskap

- Parkettgulv:
Bruksmerker/slitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.

Det mangler røykvarsler i gang/entre.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 450 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 991,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader 5 134,-
Parkering 306,-
Avdrag IN-lån 174,-
Renter IN-lån 477,-
Vedlikeholdsfond 404,-
Bredbånd 496,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

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

Eiendomsskatt

Kr 2 222,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 016 350,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 065 398,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Wilhelms gate 5 sameiet, orgnr. 883 394 062

Om sameiet

Wilhelms gate 5 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Wilhelms gate 5 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 883394062 Wilhelms gate 5 sameie består av 24 boliger og 1 næringslokaler.

- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl
- Revisor er KPMG

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 83 350,-pr. 01.09.2025

Lånenummer: 16369422239, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 07.09.2025: 1 530 022
Andel av saldo: 83 350
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 304,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 2 307 605,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 518 921,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP946212

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 763 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er en super beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og med nærhet til alt. Kort vei unna leiligheten finner man flere hyggelige kaféer, restauranter,

vinmonopol, apotek, og diverse frisører. Det er kun 5 minutters gange til St. Hanshaugen med blant annet spesialbutikker som Gutta på Haugen og hyggelige spisesteder som Smalhans, Pascal og Åpent Bakeri. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken. Ellers kort vei til Majorstuen med Bogstadveien sine fasiliteter.

I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate med det meste av servicetilbud innen gangavstand som matvareforretningene Kiwi, Coop Extra og Coop Mega (med post i butikk), kaféer/barer som Laundromat, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Store Stå samt apotek og vinmonopol. Den populære restauranten St. Lars ligger i Thereses gate. Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Det er flere treningsmuligheter i nabolaget med blant annet SATS Bislett, Bislett Bad, SATS Fagerborg, Fresh Fitness og innendørs og utendørs løpebaner på Bislett stadion.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. Trikkestoppet for linje 17 og 18 og busstopp for 21, 26 og 37 bussen ligger rett i nærheten. Det finnes gode ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov /Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. SAS Flybussen har også holdeplass på Bislett. Ellers er det kort gangavstand til OsloMet kort vei/gode transportmuligheter til Universitetet på Blindern, Tannlegehøyskolen, BI, Veterinærhøyskolen m. flere. T-banestasjon på Majorstua og Nationaltheatret.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.05.1985.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak
Saksnr: 202009589
Saken gjelder: Eugenies gate 12 - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole

Pågående byggesaker
Wilhelms gate 8 C - Bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig. Saksnummer 202461214
Wilhelms gate 10 - Etablering av takterrasser. Saksnummer 202208722
Eugenies gate 5 - Riving av lagerbygg. Saksnummer 201405739
Wilhelms gate 2 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202551668
Sofies gate 45 - 51 - Louises gate 6 - 14 - Oppføring av balkonger. Saksnummer 201906982

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/483/7:
27.04.1965 - Dokumentnr: 306703 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:483
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1984 - Dokumentnr: 514464 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV DEN FØRSTE TGL ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2025 - Dokumentnr: 1062624 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.03.1984 - Dokumentnr: 514464 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 522/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

22.04.2025 - Dokumentnr: 436361 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 522/10000
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av formål

03.05.1982 - Dokumentnr: 504586 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:481
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Endring av rominndeling ved flytting av innervegg mellom stue og soverom 1. Det er også etablert en bod i soverom 1. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 115 733,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 203 093,- 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 12. september 2025

Ansvarlig megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Vedlegg

Wilhelms gate 5A

Wilhelms gate 5A

Nabolaget Bislett - vurdert av 254 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	**2 min** 0.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	**14 min** 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	**15 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	**7 min** 0.6 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** 0.6 km

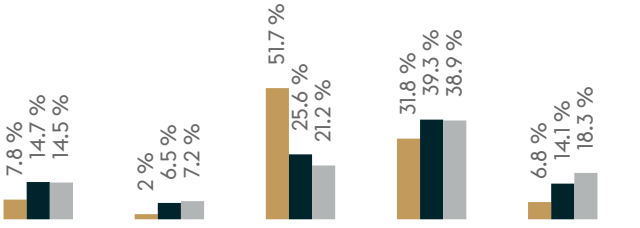
Offentlig transport

Bislett	Linje 17, 18	**3 min** 0.2 km
Bislett i Thereses gate	Linje 19N	**3 min** 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	**18 min** 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	**19 min** 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.3 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	**6 min** 0.5 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	**6 min** 0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	3 min
SATS Fagerborg	4 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



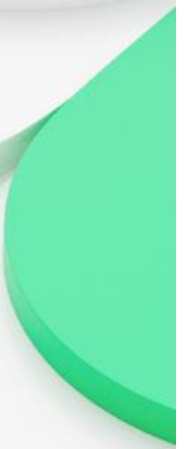
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Wilhelms gate 5A
0168 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1983
BRA: 110 m^2
BRA-i: 104 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	10	0	1

Supertakst
GNR: 217 BNR: 483 SNR: 7

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Wilhelms gate 5A
0168 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35510

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

TG2:
Riss i veggoverflate ved balkongdør.
Avflassing av maling på beslag for rekkverk.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt balkong på ca. 7m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2
Kosmetiske skader på entrédør som tilsier behov for tiltak.

Merknad:
Bruksmerker på dørblad/karm og listverk.

Beskrivelse:
Vinduer i kjøkken, soverom 2 og 3 fra 2024.
Soverom 1 vindu fra 2020.
Vindu/skyvedør i stue fra 2019 og 2021.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling/utskiftning anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Kosmetiske skader på benkeplate/innredning.
Fuktsvelling i bunnplate i hjørneskap.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken med oppgraderinger i 2020 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, enn ikke et krav ved oppføringstidspunket.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/ benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Toalettrom

Oppsummering

TG2:
Sprekt veggflis rundt vannledninger for servant.

Merknad: Mindre fuktsvelling i nedkant av dørblad

Anbefalte tiltak

Toalettrom fungerer med registret avvik.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall til toalettrom.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i toalettrom ved gulvstående wc.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Pga. redusert vanntrykk bør røranlegget og vanninntaket sjekkes ut av fagpersoner. D er t kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Oppsummering

TG2:
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Utbedring av avviket gjøres i regi av sameiet og ikke av den enkelte eier.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Fallet måles til 20mm.
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Fuktsvelling i nedkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.
Det registreres misfarging/utett (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

Merknad:
Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Beskrivelse:
Badet er fra 2006 iht. tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Membran i rommet kan påvises ved inspeksjon i vegg i kjøkkeninnredning, men ikke rundt sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er fuktskader pga vannsøl, på veggskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Veggskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Øvrig: Parkettgulv

Oppsummering

TG2:
Bruksmerker/slitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedringer/utskiftning av parkettgulv anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2023 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Endring av rominndeling ved flytting av innervegg mellom stue og soverom 1. Det er også etablert en bod i soverom 1.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler i gang/entre.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.9.2025	**12.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Ine Tørhaug Andersen, Alexander Paulsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Wilhelms gate 5A, 0168 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**483**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0301**		

Byggeår: **1983** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + garasjekjeller. Heis adkomst. Bad fra 2006. Eldre kjøkken med oppgraderinger i 2017. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,41m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,24-2,04m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad. Kjøkken har kullfiltervifte med avtrekkventil som ventilasjon. Vinduer med 3-lags glass.
Innerdører har hvit omramning med 3-speil. Innerdører til stue har sprosser og innfelt glass. Entrédør har brannklassifisering B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Utført el-kontroll av Elvia.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	104	104	0	0	7
Kjellerbod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**110**	**104**	**6**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	104	101	3	Entre, gang, 3 soverom, kjøkken, bad, toalett, spisestue, stue.	Bod.
Totalt m²	**104**	**101**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Merket 301.
Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller med elbil-lader. Merket 13. I tillegg er det en matbod og felles små boder i felles kjellerareal for oppbevaring.

Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var tømt på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 7m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

TG2:
Riss i veggoverflate ved balkongdør.
Avflassing av maling på beslag for rekkverk.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt balkong på ca. 7m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører har hvit omramning med 3-speil. Innerdører til stue har sprosser og innfelt glass. Entrédør har brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i kjøkken, soverom 2 og 3 fra 2024. Soverom 1 vindu fra 2020. Vindu/skyvedør i stue fra 2019 og 2021. Innerdører med ukjent alder.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2
Kosmetiske skader på entrédør som tilsier behov for tiltak.

Merknad:
Bruksmerker på dørblad/karm og listverk.

Beskrivelse:
Vinduer i kjøkken, soverom 2 og 3 fra 2024.
Soverom 1 vindu fra 2020.
Vindu/skyvedør i stue fra 2019 og 2021.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling/utskiftning anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

TG1:
Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Det registreres svanke i parkettgulv i spisestue ved foldedøren.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Kosmetiske skader på benkeplate/innredning.
Fuktsvelling i bunnplate i hjørneskap.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken med oppgraderinger i 2020 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, enn ikke et krav ved oppføringstidspunket.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/ benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Det er avtrekksventil i rommet for å ta bort varmluft fra ventilator.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Endring av rominndeling ved flytting av innervegg mellom stue og soverom 1. Det er også etablert en bod i soverom 1.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,41m
Gang: 2,32m
Bad: 2,25-2,04m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Det mangler røykvarsler i gang/entre.

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
TG2: Sprekt veggflis rundt vannledninger for servant. Merknad: Mindre fuktsvelling i nedkant av dørblad	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Toalettrom fungerer med registret avvik.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall til toalettrom. Beskrivelse: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran er plassert i toalettrom ved gulvstående wc. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. redusert vanntrykk bør røranlegget og vanninntaket sjekkes ut av fagpersoner. D er t kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.	

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt er på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**
Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2023 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. 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.	

6.10 Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Plassering bereder	
Felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent alder da stempel ikke var synlig.	
Størrelse	
ca 400 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Utbedring av avviket gjøres i regi av sameiet og ikke av den enkelte eier.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 15x15 og flis på vegger 9,5x9,5. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servant med ettgreps armatur fra Oras. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og åpen dusj.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2006 iht. tidligere salgsprospekt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Fallet måles til 20mm. Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Fuktsvelling i nedkant av dørblad. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone. Det registreres misfarging/utett (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone. Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom. Beskrivelse: Badet er fra 2006 iht. tidligere salgsprospekt.	

Anbefalte tiltak overflater
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon. Beskrivelse: Membran i rommet kan påvises ved inspeksjon i vegg i kjøkkeninnredning, men ikke rundt sluk.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på veggskap.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Veggskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet inspeksjonsmuligheter fra kjøkkeninnredningen i hjørneskap. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert 7,7% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Parkettgulv

Beskrivelse
Bruksmerker/slitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG2: Bruksmerker/slitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedringer/utskiftning av parkettgulv anbefales.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

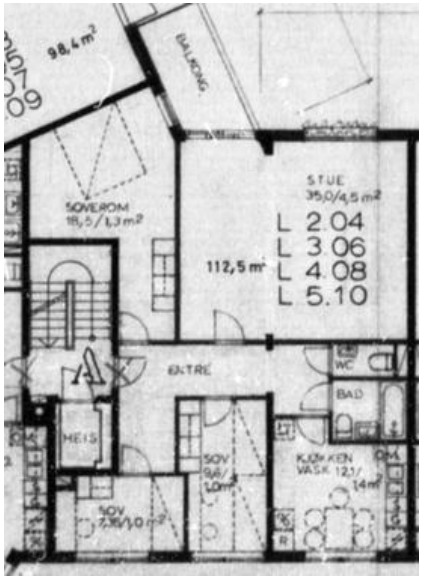
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Paulsen, Alexander	9578-5999-4-1412508	2025-09-08 23:18:53
Andersen, Ine Tørhaug	9578-5995-4-706642	2025-09-08 23:21:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0420/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ine Tørhaug Andersen, Alexander Paulsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 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: SP946212
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer: 90 grader AS Fasade: Murmester og entreprenør AS

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg elektro, jording av utendørs stikkontakter, arbeid i 2024.

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

Når ble kontrollen utført? 2023 av Rejlers Elsikkerhet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Akershus elektro, 2022.

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

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

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

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

Beskriv: Kontroll av ventilasjon er utført av sameiet

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Noe redusert vanntrykk i vasken på WC-rom

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?
Nei

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

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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?
Nei

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0420/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersen, Ine Tørhaug	**2025-09-08**	**Paulsen, Alexander**	**2025-09-08**

Identifikasjon

bankID Andersen, Ine Tørhaug

Identifikasjon

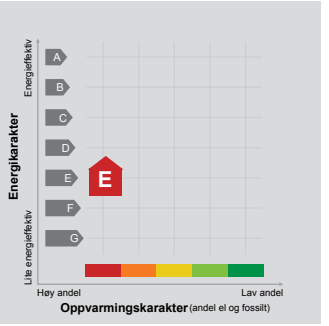
bankID Paulsen, Alexander

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelms gate 5A
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	483
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-166723
Dato	10.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligopplysninger:

Wilhelms gate 5 sameie
Wilhelms gate 5 A
0168 OSLO

Vår ref.: 614/7
Type: Boligsameie
Eiere: Ine Tørhaug Andersen, Alexander Paulsen

Fødselsdato eier: 26.09.1990
Fødselsdato medeier: 28.12.1989

Organisasjonsnr: 883 394 062
Seksjonsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 991**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 134
	Parkering	306
	Avdrag IN-lån	174
	Renter IN-lån	477
	Vedlikeholdsfond	404
	Bredbånd	496

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	83 350	Gjeld siste årsoppg.:	84 305
Klient ajourf. lån:	1 779 618,96	Klient gj. s. årsoppg.:	1 800 000

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369422239, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 07.09.2025: 1 530 022
Andel av saldo: 83 350
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Natalia Glette
Adresse:	Wilhelms gate 5 A
Postnr/-sted:	0168 OSLO
Telefon:	Mob.: 41045211
E-post:	wilhelmsgate5@gmail.com
Webside:	www.wilhelmsgate.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	84 305	Andre inntekter:	2 398
Annen formue:	29 304	Utgifter:	797		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Wilhelms gate 5 sameie
Wilhelms gate 5 A
0168 OSLO

Vår ref.: 614/7
Type: Boligsameie
Eiere: Ine Tørhaug Andersen, Alexander Paulsen

Fødselsdato eier: 26.09.1990
Fødselsdato medeier: 28.12.1989

Organisasjonsnr: 883 394 062

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/483 - seksjon:7		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	763.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP946212

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Snr. 1 er felles garasjeanlegg der flere sameiere har en eierandel. Fellesutgifter for parkeringsplass er inkludert i fellesutgiftene på den enkelte boligenhet, som har garasjeplass. Noen garasjeplasser eies av eksterne.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Wilhelms gate 5 sameie

Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00
Bolteløkka skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Wilhelms gate 5 sameie

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Bolteløkka skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Reparere heisdøren oppgang A
- 4.2 Speil i heisen
- 4.3 Utrede mulighet for automatisk åpning av dører i garasje

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80 000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Reparere heisdøren oppgang A

Heisdøren er veldig treg til å lukke seg når man går inn fra inngangspartiet.

Forslag til vedtak: Reparere heisdøren ved inngangspartiet

Styrets innstilling: Styret jobber med å se på muligheter for å utbedre heisen som del av løpende arbeid.

4.2 Speil i heisen

Er det mulig. Sette opp et speil i heisen?

Forslag til vedtak: Forslag om å montere opp et speil i heisen til oppgang A.

Styrets innstilling: Kostnader til å drifte heisene er høye og vår innstilling er derfor at vi ikke bruker ytterligere på innmeldt forslag.

4.3 Utrede mulighet for automatisk åpning av dører i garasje

Hei.

Vi ønsker å legge frem et forslag om følgende:

1. dørlås med nøkkelbrikker, både ved gateplan og nede i kjelleren.
2. automatisk døråpning med knapper for åpning av dørene i garasjen. I samtale med en låsesmed fikk vi et estimat på ca 35-40.000 kroner per dør.

Det er klart dette er et økonomisk spørsmål, så vel som praktisk. Vi ønsker først og frem å sjekke om sameierne stiller seg bak dette og om vi kan stemme frem videre utredning og tilbudsinnhenting.

Forslag til vedtak: Stemme for å utrede og innhente tilbud for:

1: system for låsemekanisme med chip istedenfor nøkkel på hoveddørene på gateplan og dørene i garasjen.

2: automatisk døråpning med knapp for dører i kjeller/garasjen

Styrets innstilling: Dører går gjennom løpende vedlikehold. Dører til søppelrom nærmer seg utskifting på grunn av rust og justeringer gjennom mange år. Videre vil inngangsdør på gateplan være neste investering for utbedring. Samlet vil utbedring av disse ha en høy kostnad.

Kostnad til forslaget vil være betydelig og basert på estimater ligge på 150 000 - 200 000 (4-6 dører). Styrets innstilling er at vi ikke anbefaler å gjeninnføre forslaget i 2025.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Natalia Glette
Styremedlem, Marthe Helmers Pedersen
Styremedlem, Malene Gretha Søvik Røren
Varamedlem, Alexander Paulsen

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**762 901**	**449 038**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 307 605	409 426
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 800 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	231 458	-95 563
B. Endring arbeidskapital	**-276 147**	**313 863**
C. Arbeidskapital	**486 754**	**762 901**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 593 822	909 851
Kortsiktiggjeld	-1 107 068	-146 950
C Arbeidskapital	**486 754**	**762 901**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Wilhelms gate 5 sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 432 101	1 362 936	1 356 008	1 597 248
Sum leieinntekt		**1 432 101**	**1 362 936**	**1 356 008**	**1 597 248**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	36 800	0	0
Diverse inntekt	2	800	800	0	0
Sum annen inntekt		**800**	**37 600**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 432 901**	**1 400 536**	**1 356 008**	**1 597 248**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	25 657	10 575	11 000	12 000
Styrehonorar	3	80 000	75 000	75 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		111 567	112 776	105 000	115 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	79 625	43 412	85 000	83 000
Kommunale avgifter/renovasjon		247 641	186 280	228 000	251 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	659	363	10 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	942	1 099	8 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	2 788 615	224 828	2 243 000	56 000
Revisjonshonorar		5 519	5 270	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		77 622	73 645	78 000	81 000
Andre honorar	8	110 389	23 579	80 000	3 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		91 048	125 847	136 000	96 600
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	0	5 000
Kontingenter og gaver		2 296	2 982	1 000	2 000
Forsikringer		136 243	125 978	136 000	157 000
Andre kostnader	9	11 486	4 151	2 500	3 000
Sum kostnad		**3 769 309**	**1 015 784**	**3 204 500**	**949 600**
Driftsresultat		**-2 336 408**	**384 752**	**-1 848 492**	**647 648**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 863	24 674	0	0
Rentekostnad		17 061	0	0	128 727
Netto finansposter		**-28 803**	**-24 674**	**0**	**128 727**
Årsresultat		**-2 307 605**	**409 426**	**-1 848 492**	**518 921**
Andre overføringer	14	-231 458	95 563	0	0
Overført sameiekapital		-2 076 147	313 863	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-2 307 605**	**409 426**	**0**	**0**

Balanse 2024 Wilhelms gate 5 sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	57 910	289 369
Sum anleggsmidler		**57 910**	**289 369**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 500	5 238
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		44 605	68 605
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 540 717	826 008
Sum omløpsmidler		**1 593 822**	**909 851**
SUM EIENDELER		**1 651 732**	**1 199 220**

Balanse 2024 Wilhelms gate 5 sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		57 910	289 369
Annen egenkapital		-1 313 246	762 901
Sum opptjent egenkapital		**-1 255 336**	**1 052 269**
Sum egenkapital	**11**	**-1 255 336**	**1 052 269**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 800 000	0
Sum langsiktig gjeld		**1 800 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 094 549	106 427
Skyldig off. myndigheter		1 348	40 250
Påløpne renter		9 561	0
Annen kortsiktig gjeld		1 610	273
Sum kortsiktig gjeld		**1 107 068**	**146 950**
Sum gjeld		**2 907 068**	**146 950**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 651 732**	**1 199 220**

Sted:_____ Dato:_____

Natalia Glette Styreleder	Malene Gretha Søvik Røren Styremedlem	Marthe Helmers Pedersen Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Wilhelms gate 5 sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges
driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

DriftsInntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 140 588	1 174 440
3609 Leie parkering	8 289	7 008
3617 Leie av parkeringsplasser	47 736	45 552
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	142 848	135 936
3625 Vedlikeholdsfond	92 640	0
Sum	**1 432 101**	**1 362 936**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	800	800
Sum	**800**	**800**

Viderefakturering av eierskiftebegyr.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	11 250	0
5150 Påløpne feriepenger	1 350	0
5400 Arbeidsgiveravgift	12 866	10 575
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	190	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	75 000
Sum	**105 657**	**85 575**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,02

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	33 132	2 426
6360 Annet renhold	157	124
6361 Fast renhold	31 200	32 350
6364 Matteleie	13 900	8 400
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 237	112
Sum	**79 625**	**43 412**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Nettside	659	363
Sum	**659**	**363**

Noter årsregnskap 2024 Wilhelms gate 5 sameie

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	832	0
6552 Driftsmateriell	110	1 099
Sum	**942**	**1 099**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	6 000	298
6603 Vedlikehold elektro	9 539	10 731
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 232	44 313
6611 Vedlikehold heiser	61 962	37 845
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	51 250	4 050
6641 Malerarbeider	61 796	530
6643 Glassarbeid/Vindu	1 991 809	0
6644 Fasade/balkonger	572 433	0
6648 Vedlikehold dører og porter	28 594	118 926
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	8 135
Sum	**2 788 615**	**224 828**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 950	16 359
6730 Teknisk honorar	91 439	7 220
Sum	**110 389**	**23 579**

Konto 6714 gjelder utsendelse av innkalling til årsmøte, bistand med ladeanlegg og varling om endring av FK.
Konto 6730 gjelder befaring og notater vedr. rehabiliteringsprosjekt.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 962	823
7719 Møter, div. styret	1 633	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	900	900
7770 Betalingskostnader	1 719	1 799
7772 Omkostninger inkasso	131	311
7773 Omkostninger innkreving	2 143	318
7790 Andre kostnader	3 000	0
7792 Ørediferanse	-1	0
Sum	**11 486**	**4 151**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter årsregnskap 2024 Wilhelms gate 5 sameie

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	289 369	-231 459	57 910
Årets resultat	762 901	-2 076 147	-1 313 246
Sum opptjent egenkapital	**1 052 269**	**-2 307 605**	**-1 255 336**
Sum egenkapital	**1 052 269**	**-2 307 605**	**-1 255 336**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering
Lånenummer:	**16369422239**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	1 800 000
Lånesaldo 31.12:	**1 800 000**
Saldo 5 år frem i tid:	1 556 315

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369422239	4	132 790	531 160
	1	98 791	98 791
	4	84 305	337 220
	4	84 075	336 300
	1	59 287	59 287
	2	59 268	118 536
	1	52 154	52 154
	1	46 381	46 381
	1	45 610	45 610
	1	45 464	45 464
	1	32 992	32 992
	1	32 173	32 173
	2	31 966	63 932

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16369422239 har første avdrag 30.03.2025 med kr 10 231	4	132 790	252
	1	98 791	187
	4	84 305	160
	4	84 075	159
	1	59 287	112
	2	59 268	112
	1	52 154	99
	1	46 381	88
	1	45 610	86
	1	45 464	86
	1	32 992	63
	1	32 173	61
	2	31 966	61

Noter årsregnskap 2024 Wilhelms gate 5 sameie

Langsiktig gjeld

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Note 13 - Øremerket avsetning

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	2024	2023
Inngående balanse	289 369	193 805
Innbetalt til vedlikeholdsfond	92 640	88 224
Uttak til vedlikehold	-335 688,76	0
Renter vedlikeholdsfond	11 590,31	7 331
Utgående balanse	**57 910,31**	**289 369**

Oppsparte midler til vedlikehold på konto 1395

Note 14 - Andre overføringer

Innkrevede felleskostnader til fremtidig vedlikehold, samt renter fra øremerket bankkonto.

Resultat og balanse med noter for Wilhelms gate 5 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Wilhelms gate 5 sameie

Styreleder	Natalia Glette (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Malene Gretha Søvik Røren (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Marthe Helmers Pedersen (sign.)	07.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Wilhelms Gate 5 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Wilhelms Gate 5 Sameie som 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: H7PQI-AUB9B-CSMAU-NUUXA-UPPUU-E61NU

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H7PQI-AUB9B-CSMAU-NUUXA-UPPUU-E61NU

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-08 12:45:35 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: H7PQI-ALB9B-CSMAU-NVUXA-UFPUU-E6INU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)
Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER FOR WILHELMS GATE 5 SAMEIE

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 2024 og er i samsvar med Lov om eierseksjoner, (LOV-2017-06-16-65) trådte i kraft 01.01.2018, 01.07.2018).

§ 1 - NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Wilhelms gate 5 sameie. Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Oslo.

Eierseksjonssameiet består av 24 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 27.03.1984.

Eierseksjonssameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av de 24 eierseksjoner under adresse Wilhelms gate 5 A og B, g.nr 217, b.nr 483 i Oslo.

Eierseksjonssameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§ 2 - DISPOSISJONSRETT

Den enkeltes seksjonseier skal fritt kunne disponere over sin seksjon ved bortleie, salg eller pantsettelse, dog således at andel av garasjeseksjonen ikke skal kunne pantsettes. Melding må likevel sendes forretningsfører når salg eller bortleie finner sted.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte.

§ 3 - BENYTTELSE OG HUSORDEN

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Boligseksjonene skal kun anvendes til boligformål. Næringsseksjoner kan ikke brukes til salg av seksuelle tjenester, verken direkte eller under dekke som massasjeinstitutt eller lignende.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre berettigede urimelig eller unødvendig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt eller slik at det er til urimelig sjenanse for beboerne i leilighetene.

Boder skal disponeres av seksjonseierne i henhold til liste inntatt i salgsprospektet for eiendommen. Garasjeplasser skal kun disponeres av eiere av ideelle andeler av garasjeseksjonen. Vedlikehold av garasjeanlegget med porter bekostes av dem som disponerer garasjeplass.

Enhver seksjonseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved fremleie og overdragelse av leilighet å gjøre leietaker/ kjøper kjent med disse.

Eier skal i god tid, minimum 10 dager før, varsle naboer om oppussing av leilighet ved å henge lapp i oppgangen. Varslet skal inneholde tidspunkter, fremdriftsplan og telefonnummer til eier og tilgjengelig kontaktperson (utførende entreprenør). Støyende arbeid (f.eks. pigging, boring og gjentagende hamring) er tillatt fram til kl. 19.00.

Det må utvises forsiktighet når bygningsmateriell o.l. skal bæres ut og inn av bygget og mellomlagring av slikt i fellesarealene er ikke tillatt. Heisene må ikke overbelastes. Gulvene og veggene i fellesarealene bør tildekkes hvis de kan bli skadet. Alle fellesarealer som blir møkkete av oppussingen skal rengjøres daglig. Bygningsmateriell/avfall (også i store sekker) skal fjernes innen 48 timer etter at det settes utenfor huset.

Søppelkassene skal bare brukes til husholdningsavfall. Pappemballasje og annet oppussingsavfall skal leveres på kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 4 – SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på bygget, fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at andre seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten som garasje, bodareal med mer.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Dette innebærer rensing av sluk og at avløpsrør holdes åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter eller skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som eierseksjonssameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseier som bygger om/endrer våtrom som bad, do og kjøkken plikter å bruke godkjent håndverksfirma.

Ved endring av ventilasjon, skal det gjøres i samråd med kompetente fagfolk, og styret skal orienteres.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseiere.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører eierseksjonssameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§5 – EIERSEKSJONSSAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Eierseksjonssameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseieren skal gi eierseksjonssameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et eierseksjonssameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 – MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor eierseksjonssameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende pålegges å flytte og å selge seksjonen. Pålegget skal varsles skriftlig med frist for utflytting på minst tre måneder. Til omkostninger eierseksjonssameiet måtte ha i denne forbindelse, samt til dekning av eventuell udekket andel av fellesomkostninger m.v., kan eierseksjonssameiet benytte seg av den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett, opp til maksimum to – 2 – ganger folketrygdens grunnbeløp, med prioritet etter 80%.

§ 7 - ÅRSMØTER

a) Årsmøter er eierseksjonssameiet øverste organ. Deltakere i årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller at det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

b) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For at forslag som nevnt i e), tredje og fjerde avsnitt, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

c) Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skrift til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt b), tredje ledd, gjelder tilsvarende.

d) Om årsmøtet

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg av styre med varamedlem, samt revisor

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder blant de tilstedeværende. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrive av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

e) Årsmøtets kompetanse

Den øverste myndighet i eierseksjonssameiet utøves av årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

i. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i eierseksjonssameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
ii. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
iii. Salg eller bortleie av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
iv. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
v. Endring av vedtektene.
vi. At den som kjøper eller leier en seksjon/bruksenhet må godkjennes av styret. Dersom årsmøtet skulle vedtar en slik regel må styret etablere en godkjenningsprosess. Styret skal kun nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn til det.
vii. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
viii. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av eierseksjonssameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.
ix. Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 8 - STYRET

a) Styret skal bestå av tre medlemmer og et varamedlem. Begge oppgangene i eierseksjonssameiet skal være representert i styret. Et av medlemmene skal være styreleder.

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

For å sikre kontinuitet kan ikke alle styremedlemmer gå av samtidig.

b) Innkalling til styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, men også et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

c) Styremøter

Styret skal føre protokoll over sine styremøter.

d) Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Det høres under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, dog kreves tilslutning fra minst 2 styremedlemmer.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 7 e) representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

e) Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

f) **Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet for foregående kalenderår skal revideres av revisor valgt av årsmøtet og legges fram på ordinært årsmøte. Så lenge loven krever det, skal revisor være registrert eller statsautorisert.

§ 9 - FELLESUTGIFTER

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte seksjonseiere etter størrelsen på seksjonseierbrøken. Gårdsforsikringen skal dekke vannskader som ikke dekkes av vanlig innbo- og løsøreforsikring, slik at det ikke er noen vannskade uten forsikringsmessig dekning, forutsatt at den seksjonseier det gjelder ikke har opptrådt klanderverdig.

Garasjenes andel av fellesutgiftene fastsettes fortløpende. Beløpet kan endres i samme forhold som eiendommens totale fellesutgifter endrer seg.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det seksjonseierbrøken tilsier.

Styret fastsetter a-konto-beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgifter og som skal innbetales månedlig til forretningsføreren eller den han måtte utpeke.

Styrelederen og de øvrige styremedlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av årsmøtet.

§ 10 - GARASJEANLEGG

a) Snr. 1 er felles garasjeanlegg der flere seksjonseiere har en eierandel. Seksjonseierne har en ideell andel i seksjonen iht. tinglyst eierbrøk. Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

b) Forkjøpsrett.
Garasjeplasseiere står fritt til å selge garasjeplasser, men eiere/beboere i sameiet har forkjøpsrett.
Forkjøpsrett gjelder ikke når garasjeplass selges sammen med leilighet.
Forretningsfører må få beskjed fra megler/selger ved salg av garasjeplass, for å kunne følge opp forkjøpsrett.

c) Fellesutgifter for parkeringsplass er inkludert i fellesutgiftene på den enkelte boligenhet, som har garasjeplass.

d) Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.
•Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
• Det er kun tillatt med en bil per parkeringsplass. MC og/ eller dekk tillates forutsatt at det er plass innenfor oppmålt område.
• Eier av plassen er ansvarlig for at parkert kjøretøy er identifiserbar med registreringsskilt. MC som avskiltes under vinteren må merkes med navn samt at eier av kjøretøy på søke styret om tillatelse.
• Hensetting av andre ting en ovennevnte blir fjernet uten varsel og kostnadene belastes parkeringsplassens eier.
• Kjøretøy som lekker olje/ batterisyre må fjernes umiddelbart etter oppfordring fra styret. Dersom det ikke blir gjort kan styret få fjernet kjøretøy for eiers regning.
• Eier av garasjeplass er ansvarlig for å påse at ingen uvedkommende benytter parkeringsplassen. Eier kan kontakte styret for bistand med fjerning.
• Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

e) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonseier eier/disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 11

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner/LOV-2017-06-16-65 så langt loven ikke lovlig er fraveket i disse vedtekter.

Sameiet Wilhelmsgate 5

Husordensregler (oppdatert april 2013)

Sikkerhet og støy

Påse at gatedører, dører til søppelrommene og kjellerdører alltid er låst.

Unødvendig og sjenerende støy må ikke forekomme mellom kl 22.00 og kl 07.00. Boring og banking bør ikke finne sted mellom kl 19.00 og kl 07.00.

Av sikkerhetshensyn må en kontrollere hvem en slipper inn i bygningen. Henvis ukjente personer til porttelefonen.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom, gang eller heis.

Vask, drift og søppel

Sameiet ønsker å begrense de betalbare kostnadene, og det er følgelig forutsatt en del egeninnsats for enkle driftsoppgaver.

- Vask

Rengjøring av trapper og fellesareal utføres av sameierne.

Sameierne skal holde sine trapper og repoer rene, og er ansvarlig fra eget repos og til neste etasje. Annenhver uke skal enhver støvsuger sin trappeavsats, samt trappetrinn, til etasjen under seg. Avtal med naboen om fordeling av uker.

Inngangsparti og kjellergang rengjøres på rundgang mellom sameierne. Inngangspartiet skal vaskes 1-3 ganger ved behov, og kjellergang 1 gang.

Uteblitt rengjøring medfører et gebyr på kr 400,-.

Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy, duker eller lignende fra verandaene.

- Enkle vedlikeholdsoppgaver

Styret minner om at vi ikke har noen vaktmester i sameiet. Vi må derfor alle bære et ansvar for at lyspærer fungerer, søppel ikke flyter og lignende. Alt av utstyr skal finnes i gården, men ved behov for innkjøp eller anskaffelser for å utføre disse oppgavene, kan styret kontaktes.

Beboerne i 6. etasje er forpliktet til å holde verandaene i stand og være obs på eventuelle lekkasjer. Det er viktig at sluker holdes åpne for å unngå problemer.

- Søppel

Det er to søppelrom i sameiet. I søppelrommet finnes container for husholdningsavfall og papir. Søppel skal pakkes i solide poser som knyttes igjen med dobbel knute. Esker som plasseres i papirbeholderen skal flatpakkes.

Alt søppel må legges i containerne da Renovasjonsetaten ikke tar med seg søppel fra gulvet. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning.

Oppsøk Renovasjonsetaten ved spørsmål.

- Dugnad

Det gjennomføres to dugnader pr år, på vår og høst.

Sameierne vil bli innkalt i god tid, og liste over fordeling av oppgaver vil bli hengt opp ved postkassene.

Gebyr for å utebli på dugnaden er på kr 500,-.

- Flytting

Ved flytting betaler man et gebyr på kr 800,- som dekker slitasje, riper på dører, heisdør/ gulv osv. Ved inn- og fraflytting har man ansvar for å rydde opp etter seg.

Garasje

Garasjen har innkjøring fra Laura Gundersensgate. Sameiet har felles innkjøring til garasjen med Wilhelmsgate 3 og har inngått avtale om vedlikehold og drift med W3 om denne. Hvis det oppstår feil ved port eller annet kan sameiet kontakte vaktmester i W3 på tlf 45 61 46 85.

- Oppbevaring

Garasjen skal kun brukes til parkering av bil eller motorsykkel, og kun på egne oppmerkede plasser. Alle andre eiendeler skal settes i egne boder.

- Tilgang

Garasjen kan åpnes ved en elektronisk portåpner eller ved en kode. Kontakt driftssjef for W3 ved spørsmål om tilgang til garasje.

Boder og fellesarealer

Sameiet har tilgang til en rekke boder for oppbevaring. Eiendeler skal ikke plasseres utenfor boddører, men lagres inne i bodene.

- Kjellerbod

Alle leiligheter disponerer en kjellerbod. Alle boder skal til enhver tid være låst med beboers private hengelås.

- Sykkelbod

Alle beboere har tilgang til sykkelbod fra inngangspartiet.

- Fellesbod

Av hensyn til eiendommens brannsikring, er det forbudt å lagre/oppbevare ting i fellesarealene (kjeller-og loftsganger).

angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønskes behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For et forslag som nevnt i e), tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

c) Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skrift til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt b), tredje ledd, gjelder tilsvarende.

d) Om Sameiermøtet

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skrift og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg av styre med varamedlem samt revisor

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet leder av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder blant de tilstedeværende. Møteleder behøver ikke være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrive av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

e) Sameiermøtets kompetanse

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg eller bortleie av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) Endring av vedtektene

f) At erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelles bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

f) Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Norhagen & Løland AS
Klokkersvingen 5
1362 HOSLE

Dato: 26.08.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107061-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tore Syvert Haga	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILHELMS GATE 5A	Eiendom:	217/483/0/0
Tiltakshaver:	Karen Tjernshaugen / Bjarte Nord	Adresse:	Wilhelms gate 5 A, 0168 OSLO
Søker:	Norhagen & Løland AS	Adresse:	Klokkersvingen 5, 1362 HOSLE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - WILHELMS GATE 5 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 14.08.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 08.07.2011 er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.08.2011 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til: Karen Tjernshaugen / Bjarte Nord, Wilhelms gate 5 A, 0168 OSLO

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den

15.mai 1985. .

KIR/BB

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arb. dato:

Journalnr.

Arbeid: Wildhelms gate 5

A-81/477 Arbeidsmelding

Bygning: Rekkverk

3.5.85

Bygn.: Boligblokk

Byggherre: Bauer & Tech ark.kontor A/S, Sandakerveien 74, 0483 OSLO 4.

Arkitekt: Knudsen og Solheim ark.kontor A/S, Arbeiderens fellesforbunds pl1.1, Oslo 1.

Gunnar Mannerud, c/o Bauer & Tech A/S, Sandakerveien 74, 0483 OSLO 4

Ovennevnte byggearbeid er utført under kvalitetskontroll. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

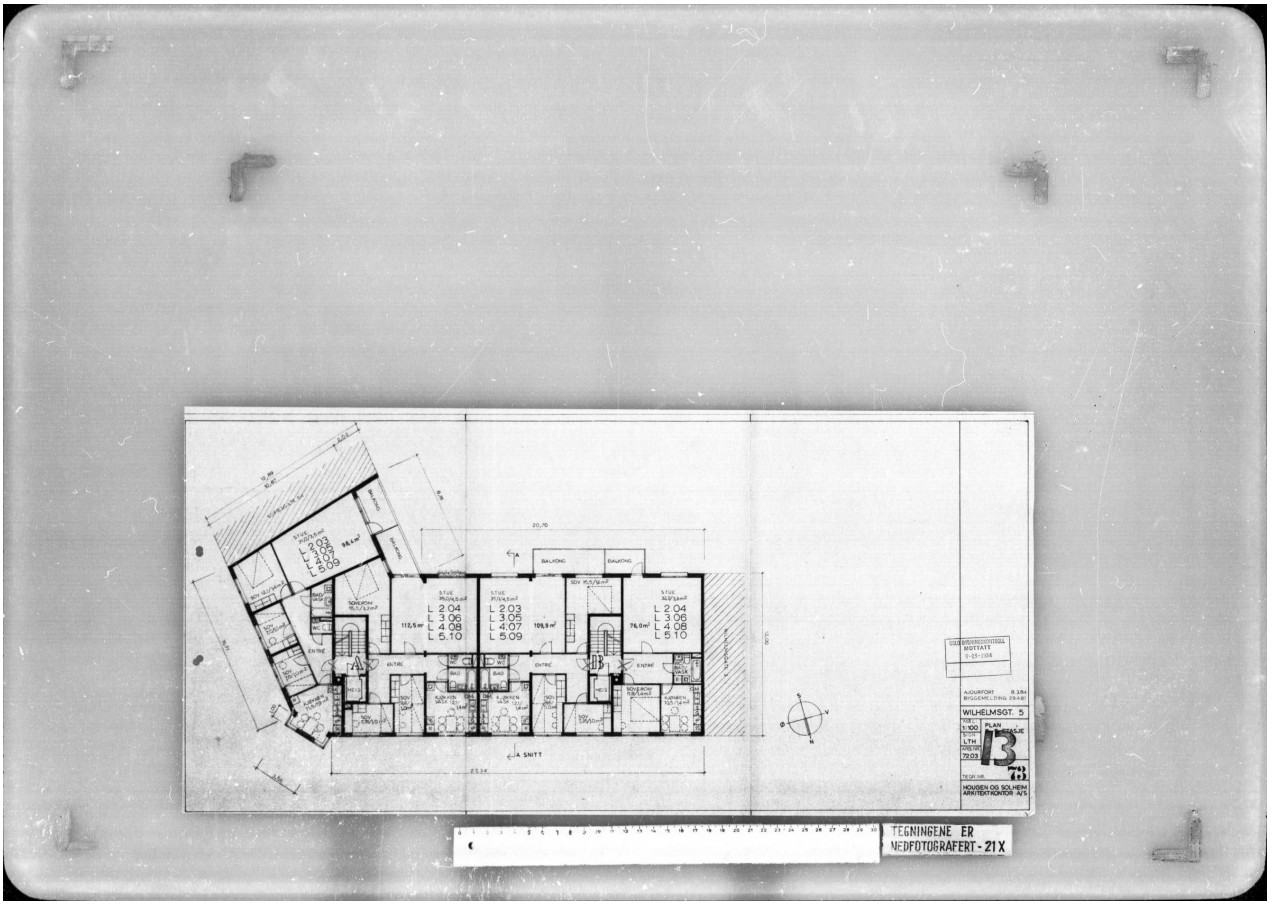
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

fung.

Kjell L.Hansen

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


L 2.04
L 3.06
L 4.08
L 5.10
L 2.03
L 3.05
L 4.07
L 5.09
L 2.04
L 3.06
L 4.08
L 5.10
112,5 m²
109,9 m²
76,0 m²
20,70
BALKONG
A SNITT
MOTTATT
WILHELMSGT. 5
1:100
PLAN
13
HOUGEN OG SOLHEIM
ARKITEKTKONTOR A/S
TEGNINGENE ER
MEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Christopher Blumenthal - snekkerservice
Camilla Colletts vei 6

0258 OSLO

Deres ref	Vår ref (saksnr): 200204727-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILHELMS GATE 5B	Eiendom:	217/483/0/0
Tiltakshaver:	Torstein Tryti	Adresse:	Bankveien 10B, 1383 ASKER
Søker:	Logg arkitektur AS v/Kristine Mariero	Adresse:	Dalsbergstien 22D, 0170 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring (fra forretning til bolig i 1.etg.)

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell L. Stølan
Avdelingsingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Torstein Tryti, Bankveien 10 B, 1383 ASKER

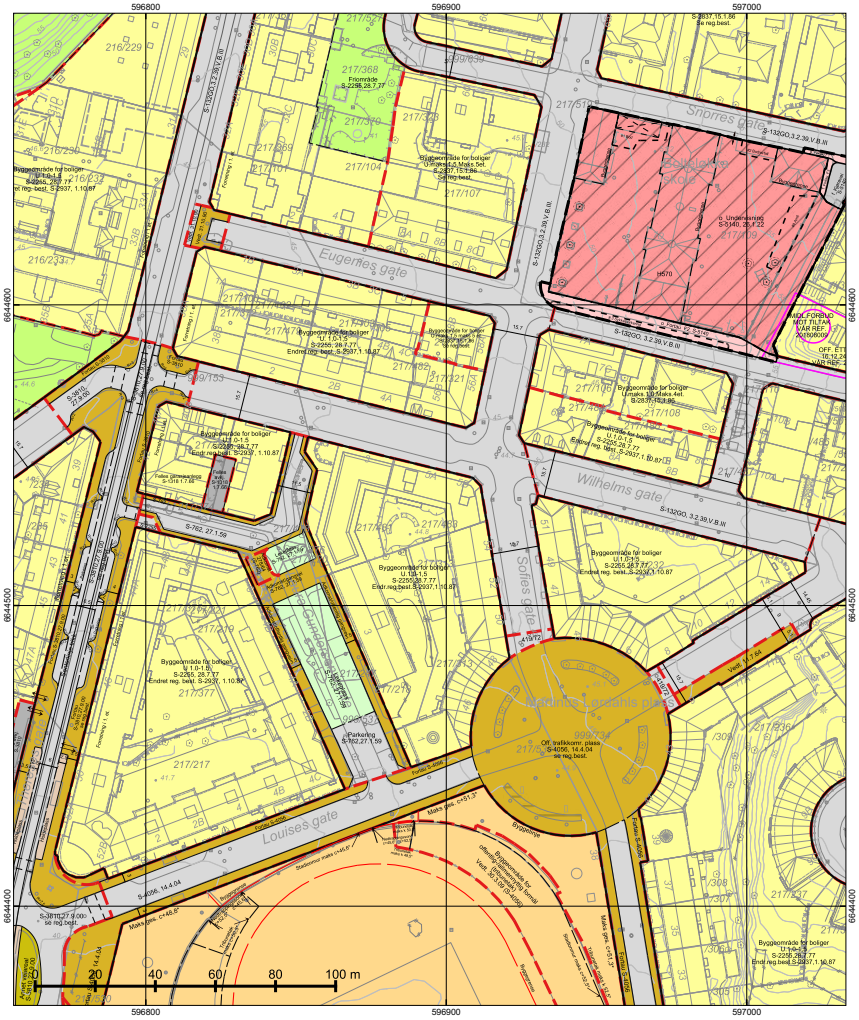
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331368/ 86518663
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: WILHELMS GATE 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/483

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

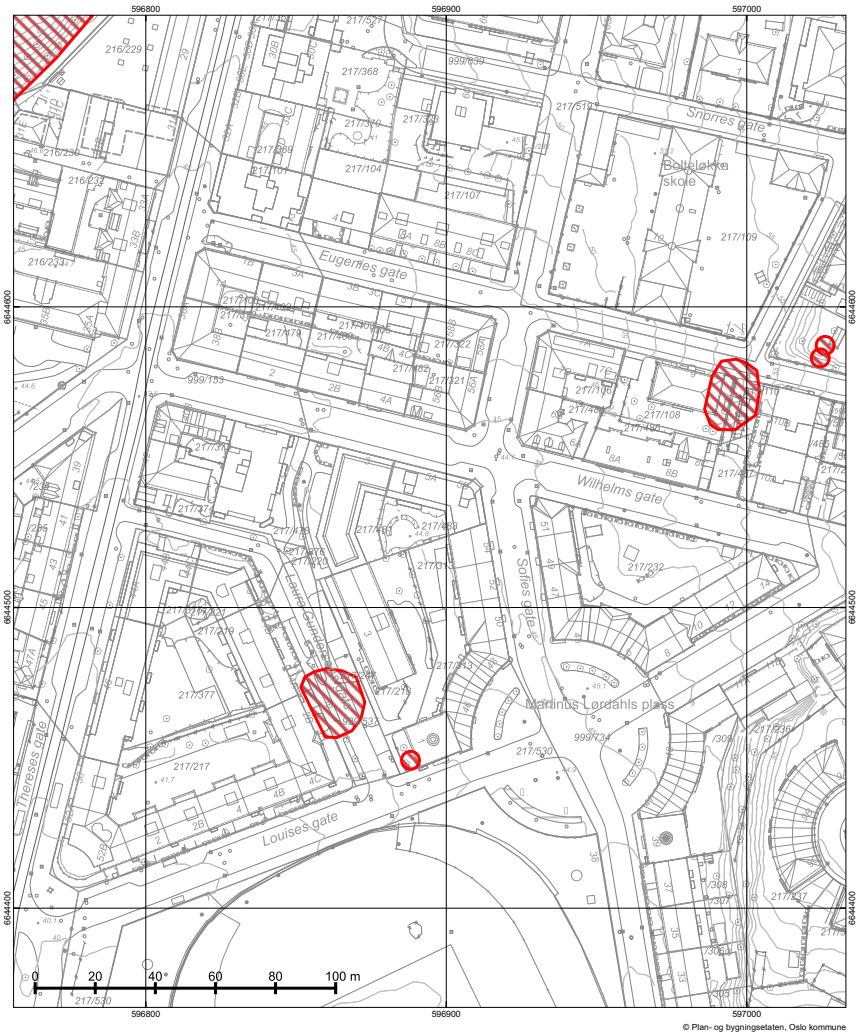
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

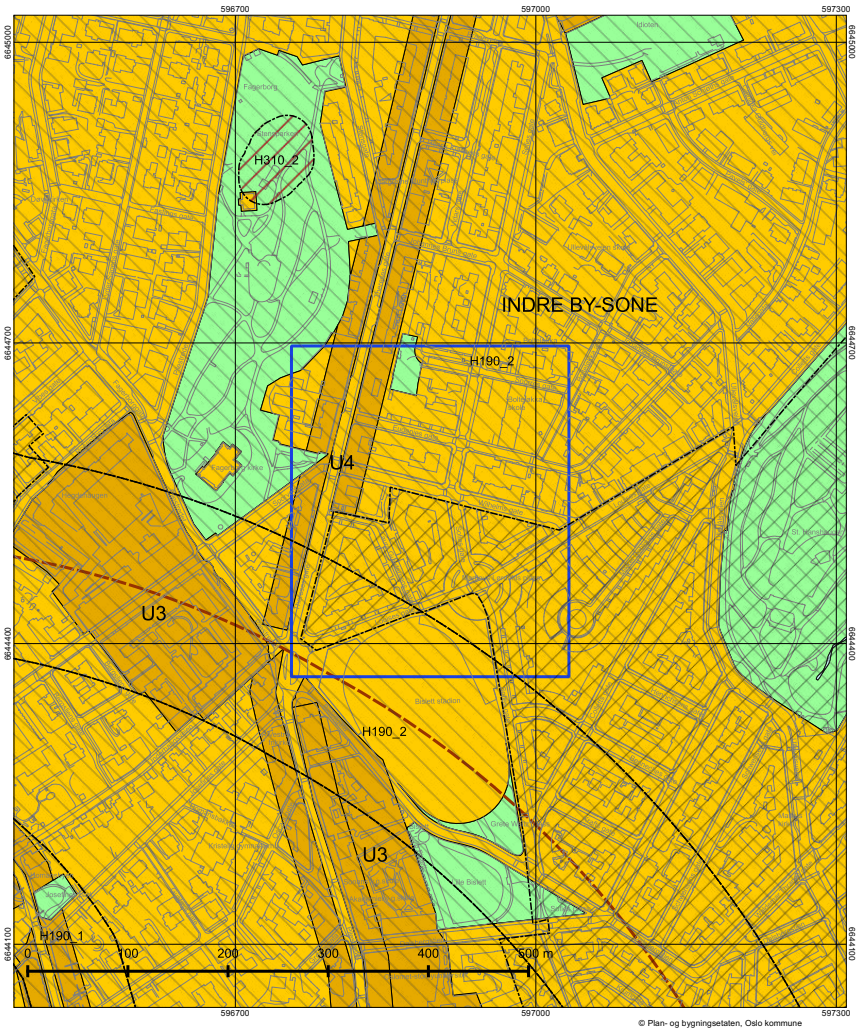
Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 331368/ 86518663
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: WILHELMS GATE 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/483

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: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331368/86518663
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0420/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wilhelms gate 5A 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 483, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 217, bnr 483, snr 1 (ideell andel 1/16) 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