

Wilhelms gate 5A



Velkommen til

Wilhelms gate 5A



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

Sentralt og populært på Bislett

Innbydende og hyggelig 3-roms med attraktiv beliggenhet - Stor, solrik terrasse vendt mot bakgård - Overflater fra 2022

Prisantydning	6 790 000,-
Fellesgjeld	31 966,-
Omkostninger	171 870,-
Totalpris	6 993 836,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 069,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no

Megler 2	Henrik Fjeld Høllen
Telefon	980 86 011
E-post	h.hollen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Wilhelms gate 5A - En svært hyggelig, innbydende og attraktiv 3-roms selveier med solrik terrasse. Leiligheten har en gjennomgående planløsning som består av romslig gang, åpen kjøkken- og stueløsning, spisestue, to gode soverom og flislagt bad.

Meget sentralt og populært område med umiddelbar nærhet til "alt". Det er kort vei til Stensparken, kaféer, restauranter og offentlig kommunikasjon.

- Sydvendt terrasse på ca. 8,5 kvm. vendt mot rolig bakgård
- Stilrene overflater med parkett og lune fargevalg (malt i 2022)
- Varmtvann og internett inkl. i felleskost
- Velholdt og gjennomført
- Soverom mot bakgård
- Vinduer fra 2021/24
- Kjellerbod
- Fasaderehabilitering gjennomført i 2024
- Pent opparbeidet og koselig bakgård med sittegrupper og beplantning

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	8 kvm

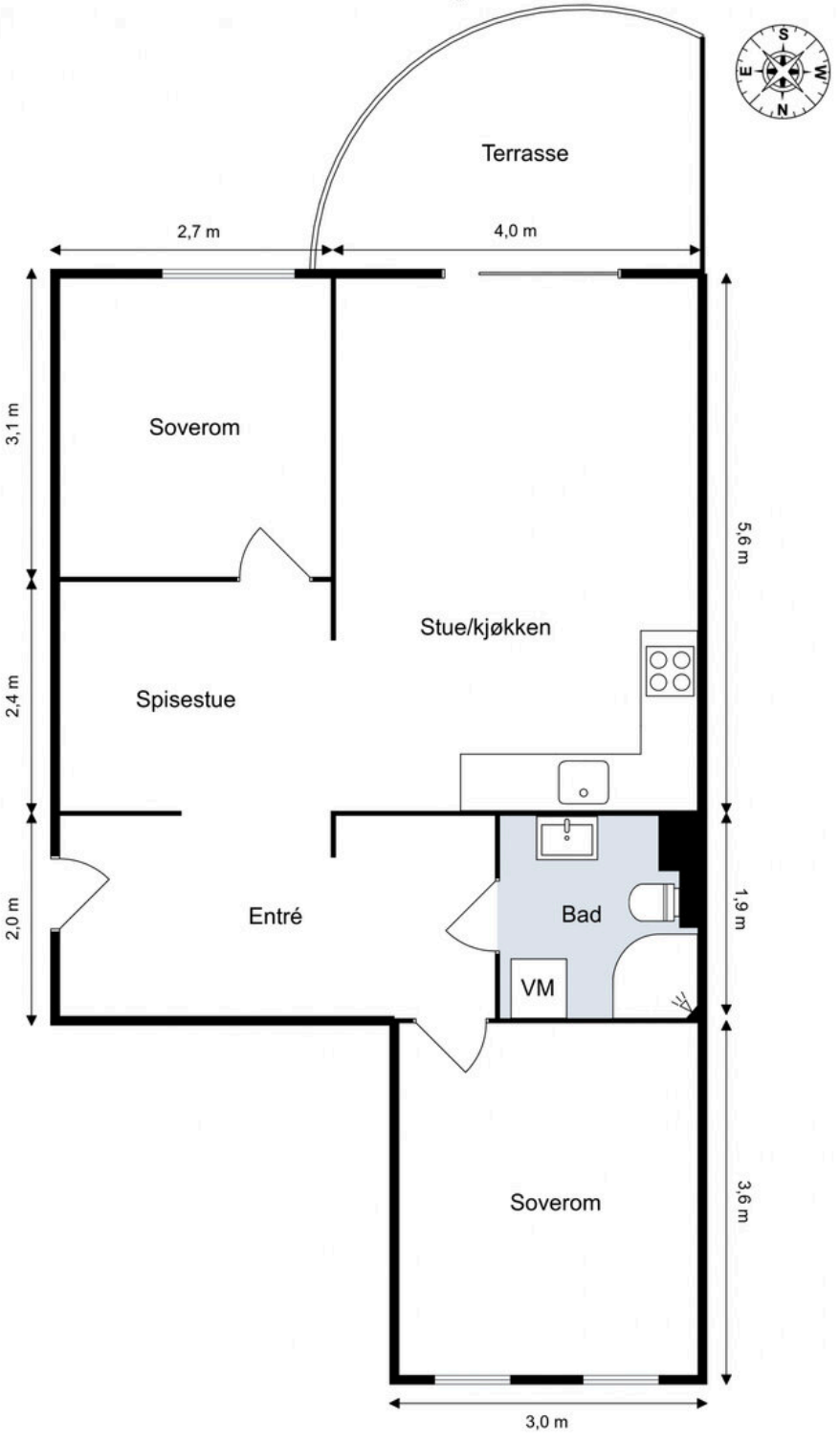
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Wilhelms gate 5 A, 0168 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





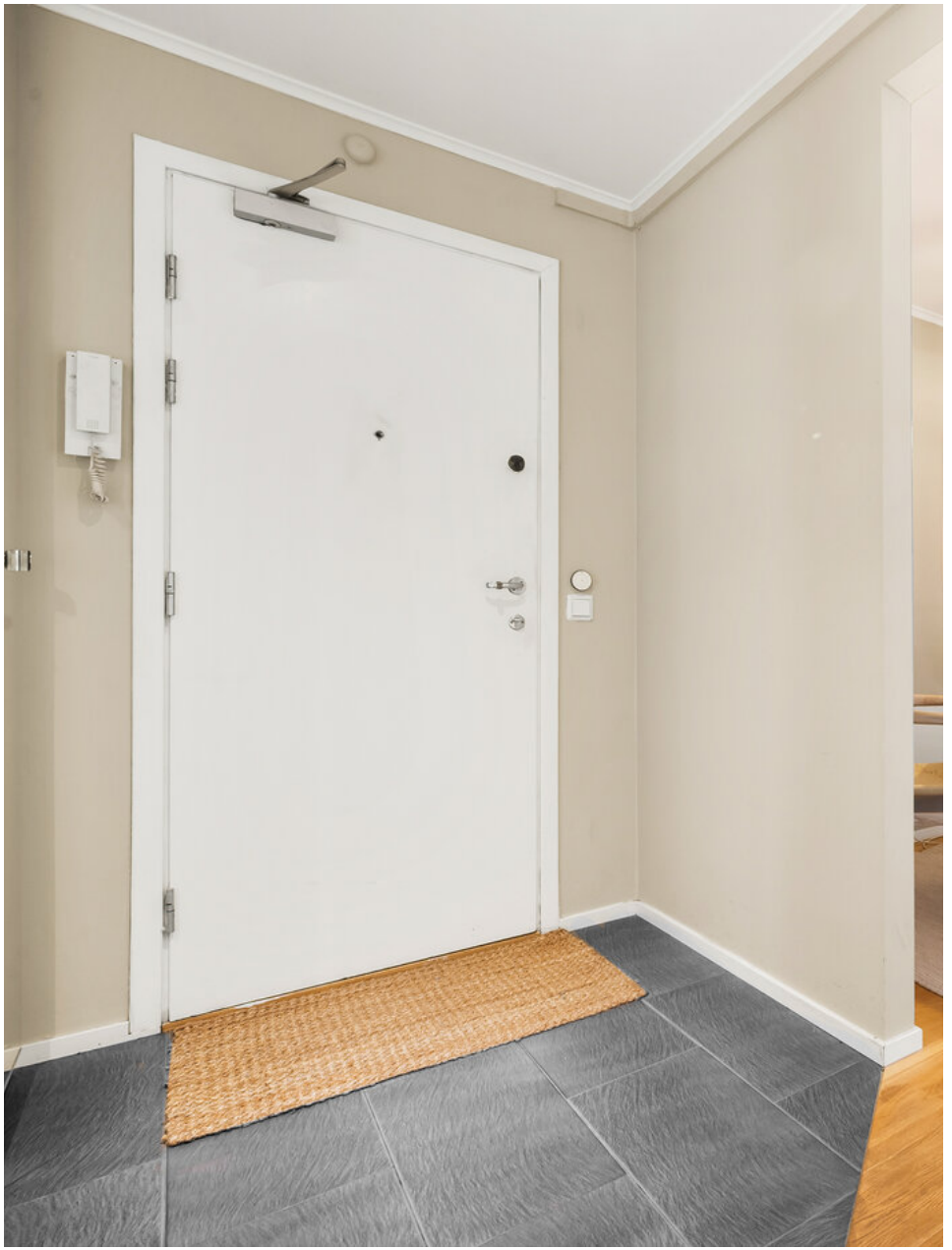














Informasjon

Wilhelms gate 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0017/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 483, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marthe Muri Skalmerås
Maia Muri Skalmerås

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)
31 966,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 821 966,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 520,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 870,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 570,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 993 836,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 006 536,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 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 1. etasje og inneholder entré, bad, to soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3,7 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Når du kommer inn i leiligheten får du et umiddelbart godt førsteinntrykk i den romslige gangen. Det er god plass til skohylle og knagger for oppbevaring av yttertøy samt innholdsrik garderobeløsning langs den ene veggen.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Kjøkkenet er lyst og luftig, og ligger i en åpen løsning med stuen. Kjøkkeninnredningen fra 2013 består av hvite, profilerte fronter, enkelte vitrinefronter, sorte håndtak og heltre benkeplate. Over benken er det glassplater og belysning. Nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Videre er det integrerte hvitevarer som består av oppvaskmaskin fra Siemens, kjøl/frys fra Electrolux, stekeovn fra AEG samt keramisk platetopp og mikro fra Ikea. Det er kjøkkenavtrekk med kullfilter. Ifølge tidligere salgsoppgave er noen av hvitevarene fra 2020/21. Det er plass til egen spiseavdeling i åpen, men skjermet løsning. Her er det plass til stort spisebord.

Leiligheten har en lys og herlig stue med store vindusflater, utgang til balkong og åpen løsning. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende stuemøblement som sofabord og tv-seksjon. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig, og som gjør det enkelt å innrede. Leiligheten har oppgraderte overflater i 2022 med nymalte vegger og en-stavs parkett.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvendt terrasse på ca. 8,5 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplanting. Terrassen har fint utsyn vendt mot idyllisk og rolig bakgård. Terrassen ble oppgradert med ny platting i 2016.

To soverom:
Leiligheten har to gode og innbydende soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Pent, romslig bad pusset opp i 2009 (ifølge tidligere salgsoppgave). Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og baderomsinnredning med servant nedfelt i innredning, skuffer og vegghengt

speilskap. Mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: En-stavs parkett og flislagt gulv på badet. Gulvet ble lagt i 2023 (ifølge tidligere salgsoppgave).
Vegger: Vegger med malt betong og malte plater. Flislagte vegger på badet. Leiligheten ble malt i 2022.
Himling: Himlinger med malte plater. Takhøyden i stuen ble målt til 2,40 meter.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Eventuell kommentar: Bad er oppgradert i 2009, men uvisst om det er av faglært eller ufaglært. Feil på varmekabler i 2025 er utbedret og fikset av M-TEK AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MURMESTER OG ENTREPRENØR AS Fasaderehabilitering og armeringsreparasjoner november 2024

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vi har tidligere observert sølvkre i leiligheten. Det har ikke vært skadedyr. Det ble iverksatt forebyggende tiltak

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Fasadetilstandsvurdering fra USBL Prosjekt og B-Consult AS, 2022

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:

- Boligblokk bygget i 1983.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.
- Fasadeoppussing og armeringsreparasjoner ble utført i november 2024.

Leiligheten:
- Vinduer med 3-lags press glass, produsert i 2021 og 2024. Vinduer mot bakgården ble skiftet ut i 2021, mens vinduene mot gaten ble skiftet ut i desember 2024.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongskyvedør med 3-lags press glass, produsert i 2017.
- Sydvendt terrasse på ca. 8,5 kvm.

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:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Overflater vegger og himling bad:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Overflater gulv bad:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

- Avløpsrør:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampen over spisebordet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp av panelovner.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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. 5 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 069,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, tv/bredbånd, vedlikeholdsfond, felles forsikring, kommunale avgifter/renovasjon, forretningsfører, driftskostnader, IN-lån (vindusutskiftning).

Felleskostnader: 3 080,-
Avdrag felleslån (57,00 i Feb. 25): 0,-
Avdrag IN-lån: 59,-
Renter IN-lån: 192,-
Vedlikeholdsfond: 242,-
Renter felleslån (190,00 i Feb. 25): 0,-
Bredbånd: 496,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 563 325,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 253 298,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:
- Ny brannport installert i garasjen
- Årlig kontroll av brannvarslingssystem i oppgangene A og B
- Elvia gjennomført el-kontroll i boligene. Styret koordinerte mellom Fageborg
- Installasjon AS og eiere (som meldte sin interesse) oppfølging av avvikene.

Styret har gjennomført annet følgende i 2023:
- Global Connect installerte fiber til alle boliger styret organiserte to dugnader (vår og høst) og Lucia treff arrangementene hadde også som formål at beboere blir bedre kjent med hverandre. Takk for deres innsats!
- Brafas AS sikret løse teglstein på fasen mot gaten
- Flere bilder ble tatt for å planlegge utskifting av skadet armering
- Kanalrens sjekket tilstanden til ventilasjonsanlegget fra kjeller/garasje mot bakgården
- Viftene er originale, men fortsatt i god tilstand
- Styret søkte støtte fra Oslo kommune for utskifting av vinduer
- Kommunen bevilget 90 000 kr

Utdrag fra innkalling til ordinært årsmøte datert 19.03.2024:

5.2 Utskifting av vinduer og armering mot gaten - lånopptak
Forslag til vedtak:
På årsmøte i 2023 ble det vedtatt at styret kan ta opp lån inntil 1.700.000,- ifb. utskiftning av vinduer.

Lånet på kr 1.800.000,- er pr. 06.03.2025 tatt opp og er fordelt.

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 31 966,- pr. 01.03.2025

Lånenummer: 16369422239, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 05.03.2025: 1 800 000
Andel av saldo: 31 966
Neste termin/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

Fellesformue

Kr 17 578,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste 409 426,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med -1 848 492,-.

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 sameiet. 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:

301/217/483/3:
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

06.03.2025 - Dokumentnr: 257499 - 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: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 314/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

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. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og rommet er i dag innredet og brukt som soverom. Det er etablert spisestue ved å redusere størrelsen på soverommet. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved

undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Maks betalt for 2 stk. visninger kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 370,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 151 379,- 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 1. april 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Henrik Fjeld Høllen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98086011

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Wilhelms gate 5A

Wilhelms gate 5A

Nabolaget Bislett - vurdert av 248 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) — 1 min
365 elever, 22 klasser — 0.1 km

Ila skole (1-7 kl.) — 15 min
549 elever, 28 klasser — 1.1 km

Uranienborg skole (1-10 kl.) — 17 min
795 elever, 46 klasser — 1.3 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) — 8 min
406 elever, 30 klasser — 0.6 km

Fagerborg skole (8-10 kl.) — 12 min
412 elever, 25 klasser — 0.9 km

Heltberg Bislett — 6 min

Kristelig gymnasium — 8 min
450 elever, 15 klasser — 0.5 km

Offentlig transport

Bislett — 3 min
Linje 17, 18 — 0.2 km

Bislett i Thereses gate — 3 min
Linje 19N — 0.2 km

Nationaltheatret stasjon — 20 min
Totalt 10 ulike linjer — 1.5 km

Majorstuen — 21 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5 — 1.5 km

Oslo S — 12 min
Totalt 24 ulike linjer — 4.5 km

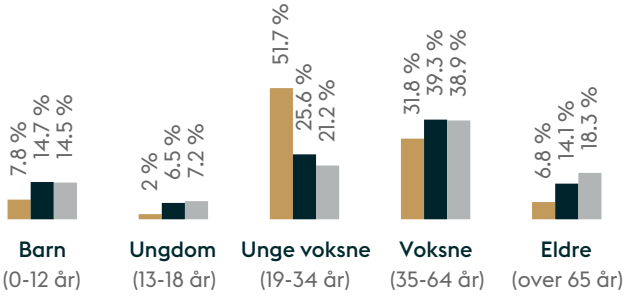
Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) — 6 min
44 barn — 0.4 km

Lille Bislett SiO (0-5 år) — 7 min
57 barn — 0.5 km

Treklang Montessoribarnehage (... — 8 min
32 barn — 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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 483, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 30.01.2025 **Rapportdato:** 06.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1098 **Referansenummer:** WJ5054

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1983. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Selveierleilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1983. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 1-stav parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres sprekk i platetopp, samt noe bruksmerker i benkeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

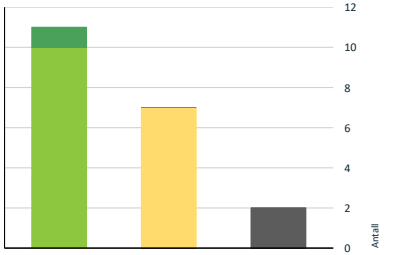
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

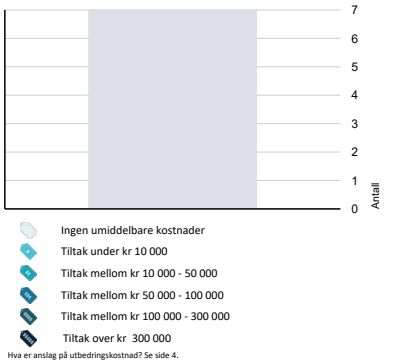
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdspliktер.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1983

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021 og 2024.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med 3-lags press glass, prod. 2017.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på ca. 8,5 m², det er terrassebord på gulvet. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 83 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1983. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 1-stav parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

- Noe skjevheter ved gjennomgang i stuen. Dette anses som mindre avvik.

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Hjelepsluk.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres sprekk i platetopp, samt noe bruksmerker i benkeplaten.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er utført el-kontroll av Elvia 04.09.2023 uten avvik.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

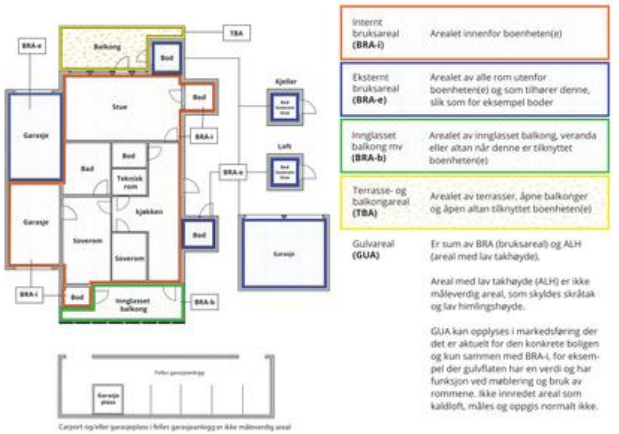
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	62			62	8
Kjeller		4		4	
SUM	**62**	**4**			**8**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,7 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Marthe Muri Skalmerås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	483		3	764 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO

Hjemmelshaver
Maia Muri Skalmerås og Marthe Muri Skalmerås

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
WILHELMS GATE 10 AS	314 / 10000	ECIT NORIAN AS	934026195

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 483
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WJ5054

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skalmeråas, Marthe Muri	9578-5994-4-3552425	2025-04-01 19:13:04
Skalmeråas, Maia Muri	9578-5994-4-3961159	2025-04-01 19:05:27

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
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0017/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelms gate 5A, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Maia Muri Skalmeråas, Marthe Muri Skalmeråas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. januar 2025

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad er oppgradert i 2009, men uvisst om det er av faglært eller ufaglært. Feil på varmekabler i 2025 er utbedret og fikset av M-TEK AS.

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

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

Eventuell kommentar: Det finnes dokumentasjon på arbeid med varmekabler (2025).

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: MURMESTER OG ENTREPRENØR AS Fasaderehabilitering og armeringsreparasjoner November 2024

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har tidligere observert sølvkre i leiligheten. Det har ikke vært skadedyr. Det ble iverksatt forebyggende tiltak.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fasadetilstandsvurdering fra USBL Prosjekt og B-Consult AS, 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 5-0017/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skalmerås, Maia Muri	**2025-04-01**	**Skalmerås, Marthe Muri**	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Skalmerås, Maia Muri

Identifikasjon

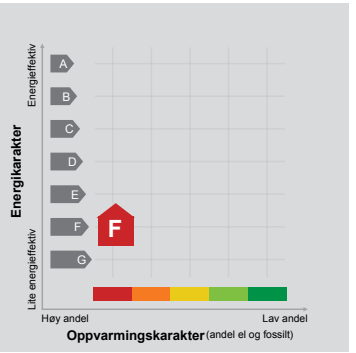
bankID Skalmerås, Marthe Muri

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	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-88140
Dato	05.03.2025



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 5 058 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 058 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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.

Boligopplysninger:

Wilhelms gate 5 sameie
Wilhelms gate 5
0168 OSLO

Vår ref.: 614/3
Type: Boligsameie
Eiere: Maia Muri Skalmerås, Marthe Muri Skalmerås

Fødselsdato eier: 31.05.1996
Fødselsdato medeier: 31.07.1999

Organisasjonsnr: 883 394 062
Seksjonsnr: 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 069**

Felleskostnader:	Felleskostnader		3 080
	Avdrag felleslån	(57,00 i Feb. 25)	0
	Avdrag IN-lån		59
	Renter IN-lån		192
	Vedlikeholdsfond		242
	Renter felleslån	(190,00 i Feb. 25)	0
	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):	31 966	Gjeld siste årsoppg.:	31 966
Klient ajourf. lån:	1 789 769,46	Klient gj. s. årsoppg.:	1 800 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369422239, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 05.03.2025: 1 800 000

Andel av saldo: 31 966

Neste termin/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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2025 utgjøre ca kr 61,00 per måned for denne boligen

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. 05.03.2025

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:	31 966	Andre inntekter:	1 438
Annen formue:	17 578	Utgifter:	302		

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

Boligopplysninger:

Wilhelms gate 5 sameie
Wilhelms gate 5
0168 OSLO

Vår ref.: 614/3
Type: Boligsameie
Eiere: Maia Muri Skalmerås, Marthe Muri Skalmerås

Fødselsdato eier: 31.05.1996
Fødselsdato medeier: 31.07.1999

Organisasjonsnr: 883 394 062

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/483 - seksjon:3		
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 2024

Wilhelms gate 5 sameie

Tirsdag 19.03.2024 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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 19.03.2024 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppdatering av vedtekter for Wilhelms gate 5 sameie

5.2 Utskifting av vinduer og armering mot gaten - lånopptak

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår justering (på 5000 kroner) av honorar basert på stigningen av konsumpriser.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 85000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av vedtekter for Wilhelms gate 5 sameie

Styret foreslår vedtektsendringer, se vedlagte vedtekter. Ønskede endringer i rød tekst.

Oppdaterte og mer detaljerte vedtektene hjelper styret til å løse situasjoner der det oppstår uenigheter i sameiet og/eller med eksterne.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges inn i vedtektene, under punkt § 3 - BENYTTELSE OG HUSORDEN:

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. 20.

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 samme dag det settes utenfor huset.

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

5.2 Utskifting av vinduer og armering mot gaten - lånopptak

På årsmøte i 2023 ble det vedtatt at styret kan ta opp lån inntil 1.700.000,- ifb. utskiftning av vinduer.

Pågående armeringskorrosjon presser løs fuge og stein over vinduer. Det er nødvendig med utskifting/behandling av armering før vinduene kan skiftes ut.

Styret har vært i kontakt/samarbeidet med tre fasade entreprenører, men har ikke lykkes til å få tilbud ennå.

Forslag til vedtak: Lånerammen (fra opprinnelig ramme inntil 1.700.000,-) utvides slik at nødvendig vedlikehold av armeringsjern blir dekket.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Natalia Glette
Styremedlem, Alexander Paulsen
Styremedlem, Malene Gretha Søvik Røren
Varamedlem, Margrethe Kjær

Margrethe Kjær flytter. Styret trenger minst en ny medlem. Også styrelederrollen kan overføres til en annen interessert beboer.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**449 038**	**148 476**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	409 426	270 075
Endringer i andre langsiktige poster	-95 563	30 487
B. Endring arbeidskapital	**313 863**	**300 562**
C. Arbeidskapital	**762 901**	**449 038**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	909 851	516 788
Kortsiktiggjeld	-146 950	-67 750
C Arbeidskapital	**762 901**	**449 038**

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

Resultatregnskap 2023 Wilhelms gate 5 sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 362 936	1 294 920	1 363 512	1 356 008
Sum leieinntekt		**1 362 936**	**1 294 920**	**1 363 512**	**1 356 008**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	36 800	0	0	0
Diverse inntekt	3	800	800	0	0
Sum annen inntekt		**37 600**	**800**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 400 536**	**1 295 720**	**1 363 512**	**1 356 008**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	10 575	9 870	8 000	11 000
Styrehonorar	4	75 000	70 000	70 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		112 776	133 489	149 000	105 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	43 412	45 036	44 500	85 000
Kommunale avgifter/renovasjon		186 280	167 884	201 000	228 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	363	14 911	15 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 099	1 549	6 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	224 828	183 709	1 645 000	2 243 000
Revisjonshonorar		5 270	4 931	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		73 645	71 570	71 000	78 000
Andre honorar		23 579	55 001	6 000	80 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		125 847	149 968	136 000	136 000
Kontingenter og gaver		2 982	2 733	2 000	1 000
Forsikringer		125 978	117 954	126 000	136 000
Andre kostnader		4 151	1 774	2 000	2 500
Sum kostnad		**1 015 784**	**1 030 378**	**2 487 500**	**3 204 500**
Driftsresultat		**384 752**	**265 342**	**-1 123 988**	**-1 848 492**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 674	4 733	0	0
Netto finansposter		**-24 674**	**-4 733**	**0**	**0**
Årsresultat		**409 426**	**270 075**	**-1 123 988**	**-1 848 492**
Andre overføringer	12	95 563	-30 487	0	0
Overført sameiekapital		313 863	300 562	0	0
SUM OVERFØRINGER		**409 426**	**270 075**	**0**	**0**

Balanse 2023 Wilhelms gate 5 sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	289 369	193 805
Sum anleggsmidler		**289 369**	**193 805**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 238	0
Kundefordringer		10 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	9 330
Forskuddsbetalte kostnader		68 605	102 835
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		826 008	404 622
Sum omløpsmidler		**909 851**	**516 788**
SUM EIENDELER		**1 199 220**	**710 593**

Balanse 2023 Wilhelms gate 5 sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		289 369	193 805
Annen egenkapital		762 901	449 038
Sum opptjent egenkapital		**1 052 269**	**642 843**
Sum egenkapital	**10**	**1 052 269**	**642 843**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 238
Leverandørgjeld		106 427	62 512
Skyldig off. myndigheter		40 250	0
Annen kortsiktig gjeld		273	0
Sum kortsiktig gjeld		**146 950**	**67 750**
Sum gjeld		**146 950**	**67 750**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 199 220**	**710 593**

Sted:_____ Dato:_____

Natalia Glette	Malene Gretha Søvik Røren	Alexander Paulsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 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

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 174 440	1 022 232
3609 Leie parkering	7 008	7 008
3617 Leie av parkeringsplasser	45 552	45 552
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	135 936	131 904
3625 Vedlikeholdsfond	0	88 224
Sum	**1 362 936**	**1 294 920**

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd for ladeinfrastruktur kr 36 800.- fra Oslo Kommune

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	800	800
Sum	**800**	**800**

Viderefakturering av eierskiftebegyr.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	75 000	70 000
Sum	**85 575**	**79 870**

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	900
6340 Heisalarm	2 426	849
6360 Annet renhold	124	0
6361 Fast renhold	32 350	35 725
6362 Skadedyrutryddelse	0	1 587
6364 Matteleie	8 400	5 975
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	112	0
Sum	**43 412**	**45 036**

Noter årsregnskap 2023 Wilhelms gate 5 sameie

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Nettside	363	14 911
Sum	**363**	**14 911**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	90
6552 Driftsmateriell	1 099	1 459
Sum	**1 099**	**1 549**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	298	0
6603 Vedlikehold elektro	10 731	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	44 313	0
6611 Vedlikehold heiser	37 845	128 944
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 050	6 965
6641 Malerarbeider	530	0
6648 Vedlikehold dører og porter	118 926	10 680
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	37 120
6663 Vedlikehold ventilasjon	8 135	0
Sum	**224 828**	**183 709**

Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

614 Wilhelms gate 5 sameie Org. nr. 883394062

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	193 805	95 564	289 369
Årets resultat	449 038	313 863	762 901
Sum opptjent egenkapital	**642 843**	**409 426**	**1 052 269**
Sum egenkapital	**642 843**	**409 426**	**1 052 269**

Note 11 - Øremerket avsetning

Vedlikeholdsfond (1395/2075)	**2023**	**2022**
Inngående balanse	193 805	224 293
Innbetalt til vedlikeholdsfond	88 224	88 224
Uttak til vedlikehold	0	120 000
Renter vedlikeholdsfond	7 331	1 289
Utgående balanse	**289 369**	**193 805**

Oppsparte midler til vedlikehold på konto 1395

Note 12 - 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.)	01.03.2024
Styremedlem	Malene Gretha Søvik Røren (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Alexander Paulsen (sign.)	01.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Wilhelms Gate 5 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Wilhelms Gate 5 Sameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 1P1LX-IX3WU-F8D3U-4FEPE-N326F-5XMH2

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1P1LX-IX3WU-F8D3U-4FEPE-N326F-5XMH2

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-04 14:43:26 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P1LX-IX3WU-F8D3U-4FEPE-N326F-5XMH2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Wilhelms gate 5 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Natalia Glette
Styremedlem, Alexander Paulsen
Styremedlem, Malene Gretha Søvik Røren
Varamedlem, Margrethe Kjær

Styret i Wilhelms gate 5 sameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Wilhelms gate 5 sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP946212. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Wilhelms gate 5 sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- ny brannport installert i garasjen
- årlig kontroll av brannvarslingssystem i oppgangene A og B
- Elvia gjennomført el-kontroll i boligene. Styret koordinerte mellom Fageborg Installasjon AS og eiere (som meldte sin interesse) oppfølging av avvikene.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført følgende i 2023:

- Global Connect installerte fiber til alle boliger
- styret organiserte to dugnader (vår og høst) og Lucia treff
  - arrangementene hadde også som formål at beboere blir bedre kjent med hverandre. Takk for deres innsats!
- Brafas AS sikret løse teglstein på fasen mot gaten
  - flere bilder ble tatt for å planlegge utskifting av skadet armering
- Kanalrens sjekket tilstanden til ventilasjonsanlegget fra kjeller/garasje mot bakgården
  - viftene er originale, men fortsatt i god tilstand
- styret søkte støtte fra Oslo kommune for utskifting av vinduer
  - kommunen bevilget 90 000 kr

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER FOR WILHELMS GATE 5 SAMEIE

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 2023 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 oppstart, varsle naboer om oppussing av leilighet ved å henge opp 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. 20.

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 samme dag 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.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Wilhelms gate 5 sameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 19.03.2024 kl. 17:00 - Bolteløkka skole

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Wilhelms gate 5 sameie torsdag 05.12.2024 kl. 17:00 - Digitalt årsmøte på Min side.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 17

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen.

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Natalia Glette

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Reseksjonering av leilighet

Seksjonseierne Hans Erik B. Langholen, Therese Holst Nilsen, er i søknadsprosess med kommunen, for å reseksjonere leiligheten deres, seksjon 2.

Reseksjoneringen har sammenheng med søknad om å endre seksjonen fra registrert næringsseksjon til boligseksjon.

Ovennevnte seksjonseiere dekker kostnadene knyttet til reseksjoneringen.

Styret støtter at reseksjoneringen gjennomføres.

Det kreves samtykke fra årsmøte med 2/3 flertall for å få gjennomført reseksjoneringen.

Forslag til vedtak:

Samtykke gis til seksjonseierne Hans Erik B. Langholen, Therese Holst Nilsen, slik at reseksjonering av seksjon 2 fra næringsseksjon til boligseksjon kan gjennomføres.

Vedtak:
Vedtak: Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

3. IN-ordning

Sameiet er i prosess med lånopptak/refinansiering for å finansiere kostnader ifb. utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering.

Styret foreslår å innføre en felles låneordning med IN-ordning (individuell nedbetaling), hvor den enkelte seksjonseier får mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden, helt eller delvis. Dette gir fleksibilitet for den enkelte, samtidig som lånet administreres som en fellesordning for hele sameiet.

Ordningen har kostnader ved etablering og forvaltning, som styret anser som akseptable.

Her følger mer detaljer ang. IN-ordning:

IN-ordning må vedtas av boligselskapet. Usbl kan etablere og administrere en slik ordning. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september- minimum kr 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Et IN-lån kan ikke endre nedbetalingstid.

Prisinformasjon:
Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:
Kr 6 100 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 500,- inkl. mva.

Ovennevnte avtale gjelder for borettslag. En tilnærmet lik avtale, avtale om førtidig nedbetaling, kan inngås for sameier og aksjelag.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å etablere IN-ordning på lånet, som er i refinansieringsprosess hos DnB.

Vedtak:
Forslag til vedtak vedtatt, mot 4 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Wilhelms gate 5 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjørn Ole Strønen (sign.)	06.12.2024
Protokollvitne	Natalia Glette (sign.)	06.12.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Wilhelms gate 5 sameie tirsdag 19.03.2024 kl. 17:00 - Bolteløkka skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Malene Gretha Søvik Røren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår justering (på 5000 kroner) av honorar basert på stigningen av konsumpriser.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av vedtekter for Wilhelms gate 5 sameie

Styret foreslår vedtektsendringer, se vedlagte vedtekter. Ønskede endringer i rød tekst.

Oppdaterte og mer detaljerte vedtektene hjelper styret til å løse situasjoner der det oppstår uenigheter i sameiet og/eller med eksterne.

Endret forslag til vedtak:
Følgende tekst legges inn i vedtektene, under punkt § 3 - BENYTTELSE OG HUSORDEN:

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.

Vedtak:
Endret forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.2 Utskifting av vinduer og armering mot gaten - lånopptak

På årsmøte i 2023 ble det vedtatt at styret kan ta opp lån inntil 1.700.000,- ifb. utskiftning av vinduer.

Pågående armeringskorrosjon presser løs fuge og stein over vinduer. Det er nødvendig med utskifting/behandling av armering før vinduene kan skiftes ut.

Styret har vært i kontakt/samarbeidet med tre fasade entreprenører, men har ikke lykkes til å få tilbud ennå.

Forslag til vedtak:
Lånerammen (fra opprinnelig ramme inntil 1.700.000,-) utvides slik at nødvendig vedlikehold av armeringsjern blir dekket.

Vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Natalia Glette for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Marthe Helmers Pedersen for 2 år.

Valgt ble: Malene Gretha Søvik Røren for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Alexander Paulsen for 1 år.

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Malene Gretha Søvik Røren /S/
Protokollvitne

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.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Wilhelms gate 5 sameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Wilhelms gate 5 sameie

Tidspunkt: Torsdag 28.11.2024 kl. 17:00 - Torsdag 05.12.2024 kl. 17:00

Sted: Digitalt årsmøte på Min side

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2 Reseksjonering av leilighet

3 IN-ordning

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Reseksjonering av leilighet

Seksjonseierne Hans Erik B. Langholen, Therese Holst Nilsen, er i søknadsprosess med kommunen, for å reseksjonere leiligheten deres, seksjon 2.

Reseksjoneringen har sammenheng med søknad om å endre seksjonen fra registrert næringsseksjon til boligseksjon.

Ovennevnte seksjonseiere dekker kostnadene knyttet til reseksjoneringen.

Styret støtter at reseksjoneringen gjennomføres.

Det kreves samtykke fra årsmøte med 2/3 flertall for å få gjennomført reseksjoneringen.

Forslag til vedtak: Samtykke gis til seksjonseierne Hans Erik B. Langholen, Therese Holst Nilsen, slik at reseksjonering av seksjon 2 fra næringsseksjon til boligseksjon kan gjennomføres.

3. IN-ordning

Sameiet er i prosess med lånopptak/refinansiering for å finansiere kostnader ifb. utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering.

Styret foreslår å innføre en felles låneordning med IN-ordning (individuell nedbetaling), hvor den enkelte seksjonseier får mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden, helt eller delvis. Dette gir fleksibilitet for den enkelte, samtidig som lånet administreres som en fellesordning for hele sameiet.

Ordningen har kostnader ved etablering og forvaltning, som styret anser som akseptable.

Her følger mer detaljer ang. IN-ordning:

IN-ordning må vedtas av boligselskapet. Usbl kan etablere og administrere en slik ordning. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september- minimum kr 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Et IN-lån kan ikke endre nedbetalingstid.

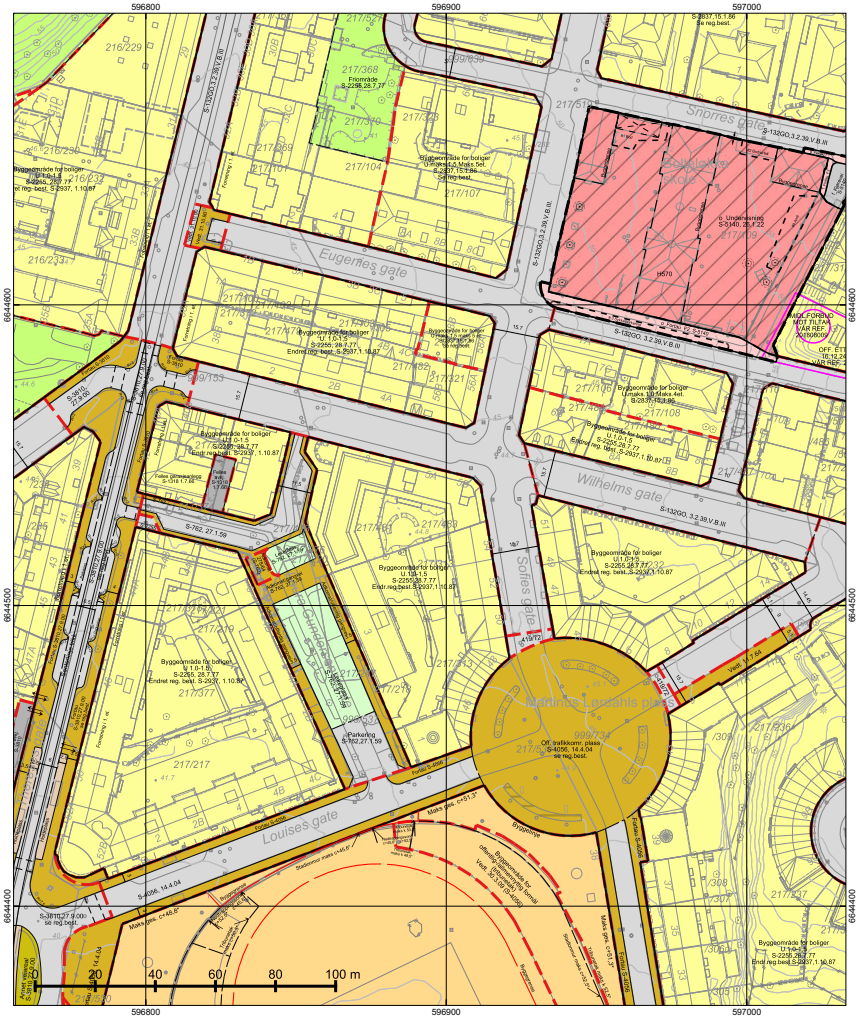
Prisinformasjon:
Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:
Kr 6 100 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 500,- inkl. mva.

Ovennevnte avtale gjelder for borettslag. En tilnærmet lik avtale, avtale om førtidig nedbetaling, kan inngås for sameier og aksjelag.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å etablere IN-ordning på lånet, som er i refinansieringsprosess hos DnB.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
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: 327616/ 86506931
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

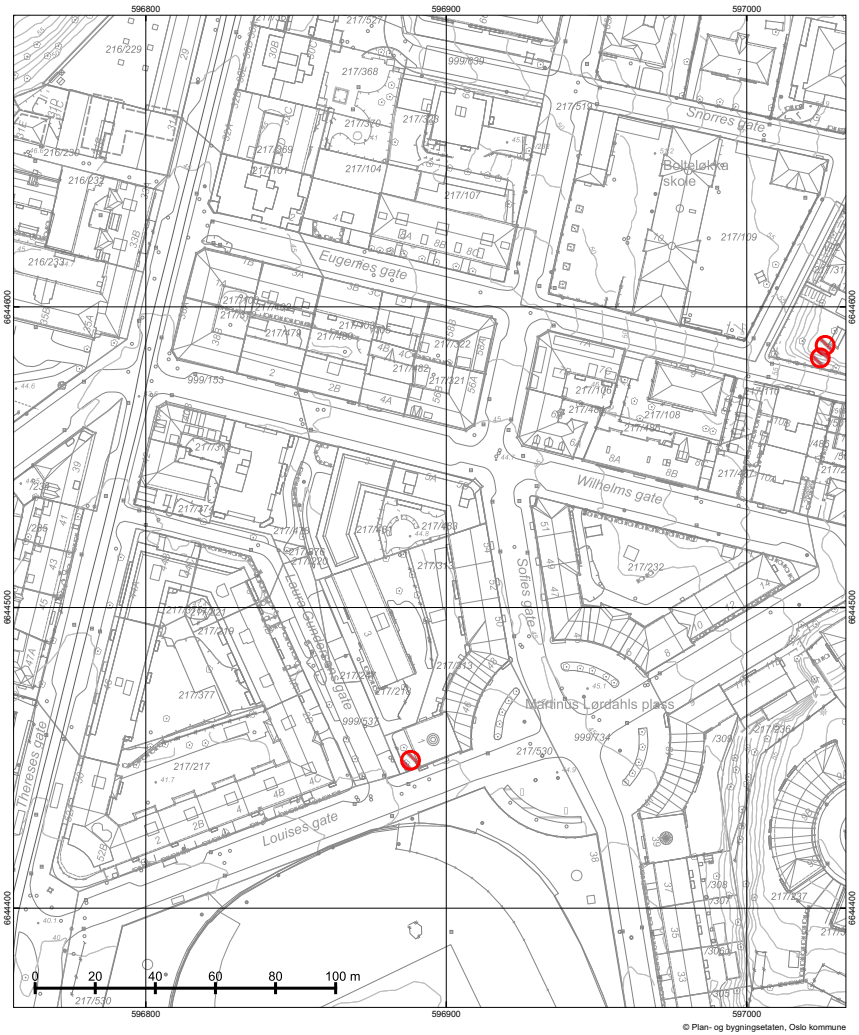
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 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

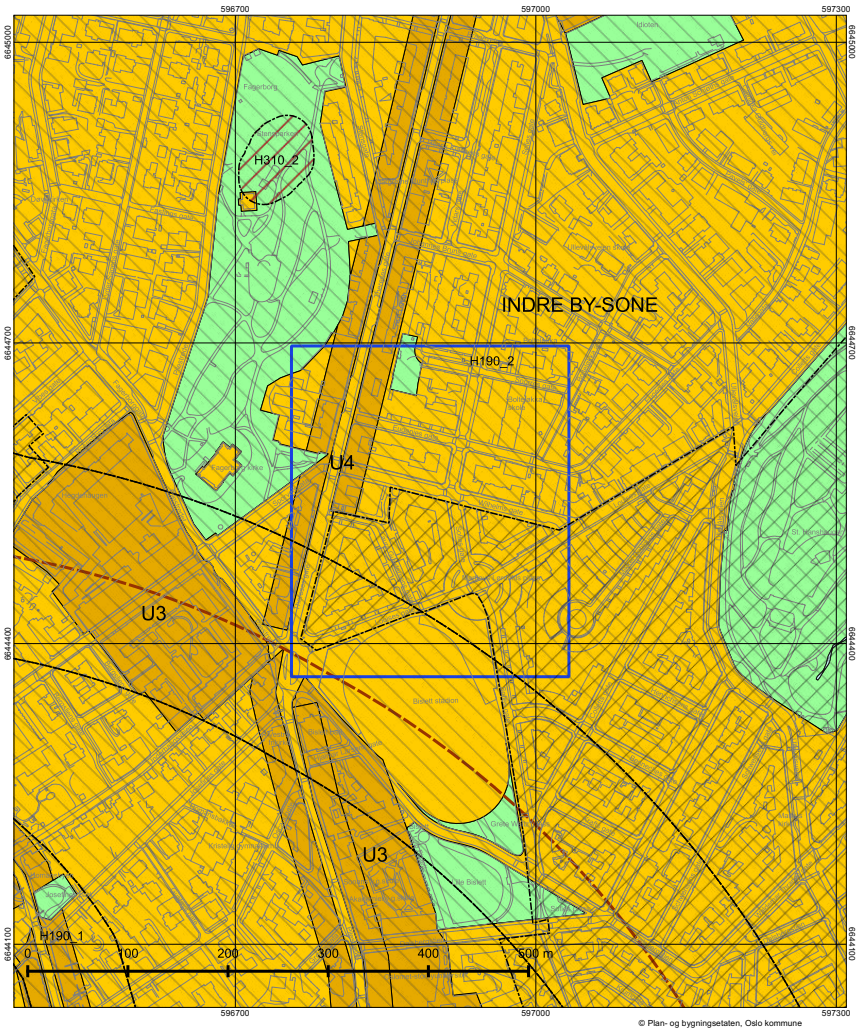
Dato: 05.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 327616/ 86506931
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: 05.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327616/86506931
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo 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

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. 84/1877 Aktivitetsnr.

Bygn. Rekkev

3.5.85

Bygg. Boligblokk

Byggem. Reier & Tech ark.kontor A/S, Sandakerveien 74, 0483 OSLO 4.

Arkitekt Knudsen og Solheim ark.kontor A/S, Arbeidersamfunnets pl1.1, Oslo 1.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under kvalitetsmessig tilsyn. 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.

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


FORRETNING
101
44 M²
L 1.02
61,6 m²
L 1.01
67,6 m²
L 1.02
70,2 m²
A SNITT
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X
WILHELMSGT. 5
PLAN
1. ETASJE
HOUGEN OG SOLHEIM
ARKITEKTKONTOR A/S

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: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0017/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wilhelms gate 5A 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 483, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no