PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

WILSES GATE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

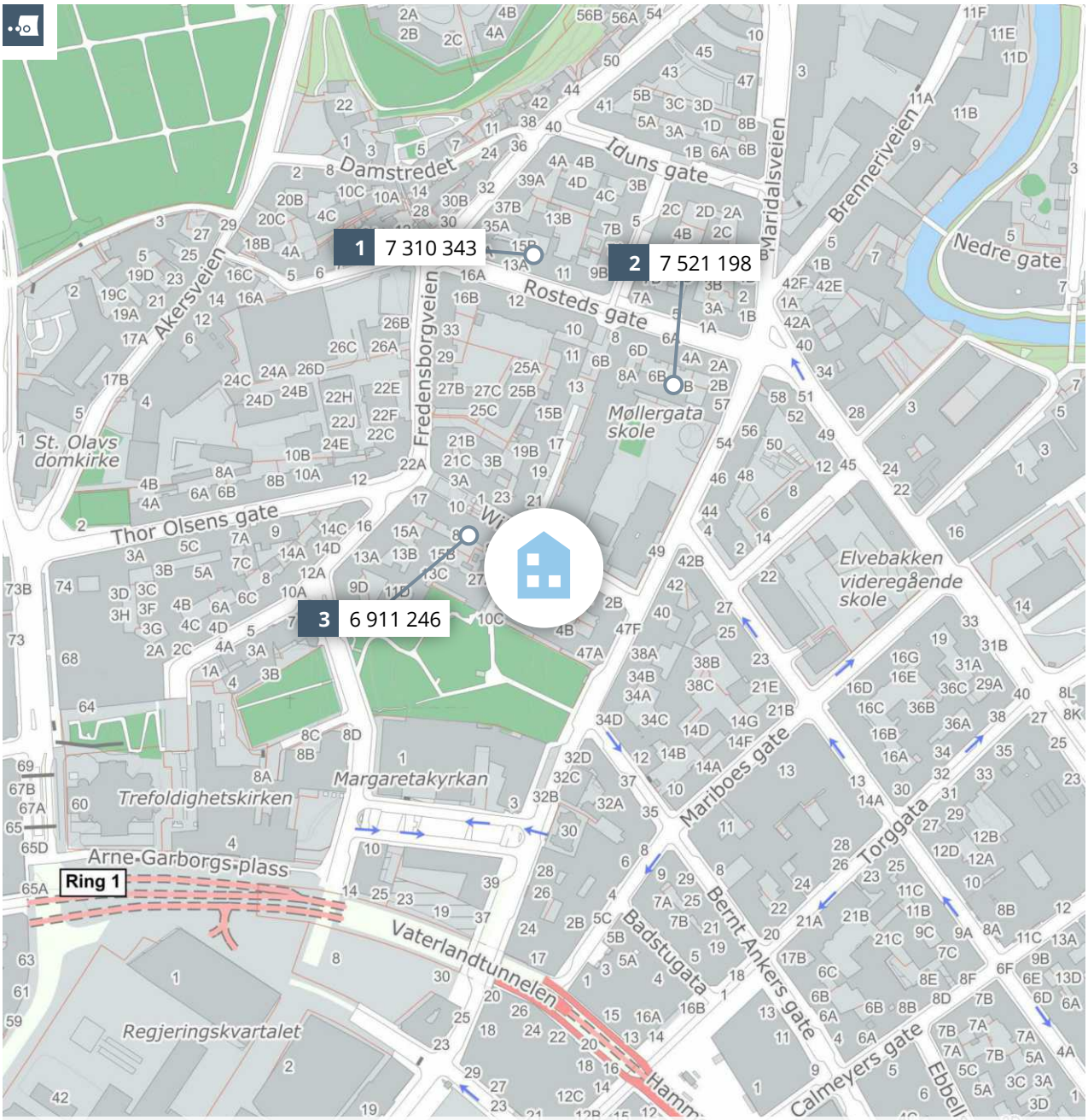
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

WILSES GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 15.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wilses gate 6, 0178 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 208 BNR 823 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 6

Verdivurdert til

6 950 000

61 065	7 011 065	116 851
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	4 087
Formue	13 339
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosteds gate 13 A 62 m² 1890 2. etg 2 sov				06.12.2025	6 730 000	**6 850 000**	460 343	7 310 343	**117 909**
2	Rosteds gate 4 B 70 m² 1898 2. etg 2 sov				25.02.2026	7 200 000	**7 500 000**	21 198	7 521 198	**107 446**
3	Wilses gate 8 B 61 m² 1898 4. etg 2 sov				07.01.2026	6 350 000	**6 850 000**	61 246	6 911 246	**113 299**

En særdeles lys, romslig og klassisk 2-roms leilighet i tilbaketrukket og stille gate på St. Hanshaugen. Leiligheten nyter en flott intern beliggenhet i 4.etasje og en gjennomgående planløsning, nyere baderom og kjøkken, balkong, samt klassiske bygårdstrekk som stukkatur, rosett og dype karmer. Peisovn i stue for en lun og økonomisk oppvarming. Her bor du i sjarmerende og rolige omgivelser med nærhet til "alt" man skulle ha behov for i hverdagen. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med en flott kombinasjon av moderne og klassiske trekk.

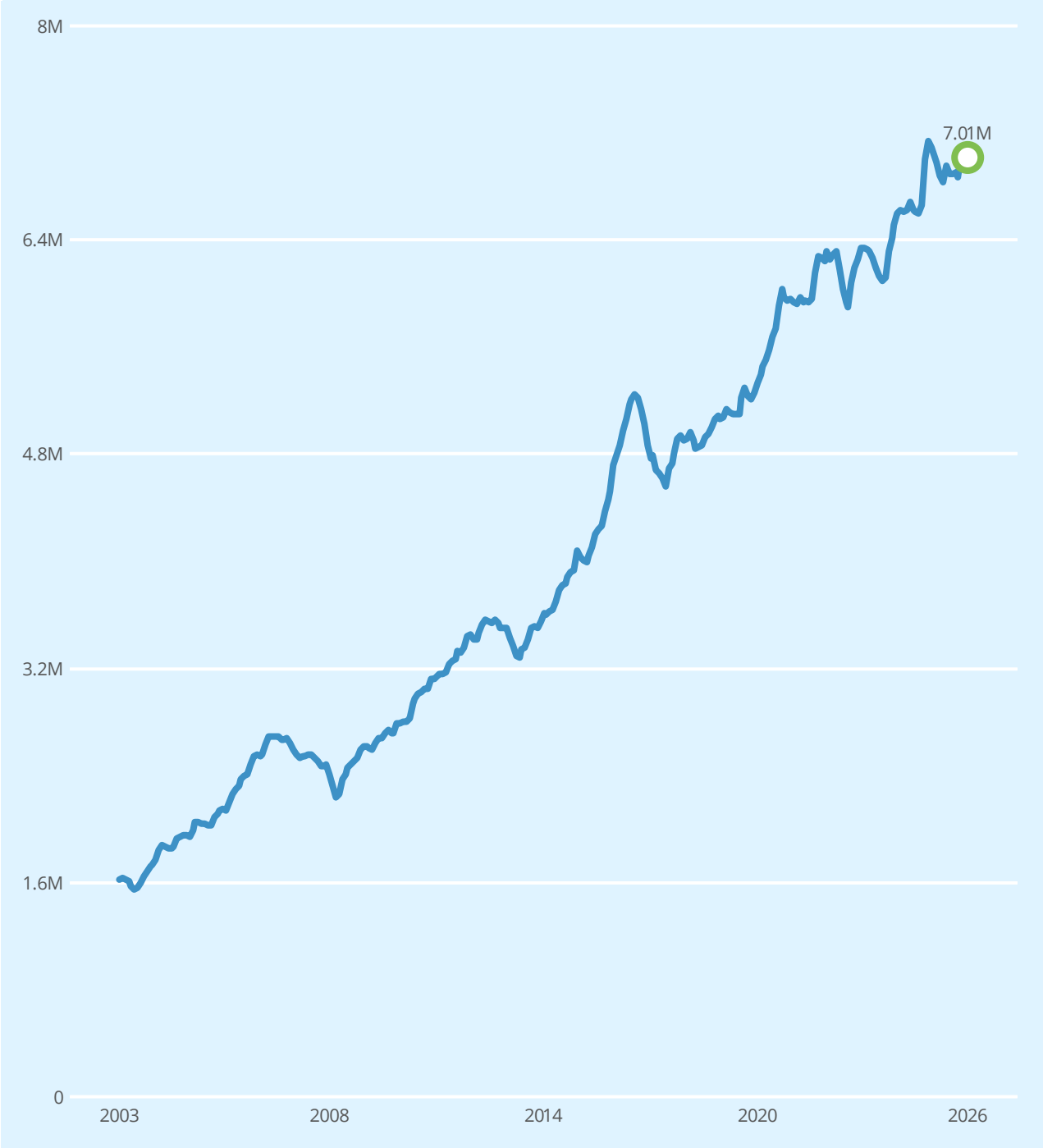
K V A L I T E T E R
- Leiligheten disponerer to og en halv bod for godt med oppbevaring
- Klassiske detaljer som stukkatur, rosett, originale tregulv og doble dører
- Attraktiv og ettertraktet beliggenhet på St. Hanshaugen
- Dansk designkjøkken fra Multiform, nytt i 2014
- Flott, felles takterrasse som kan benyttes
- Generøs takhøyde og store vindusflater
- Ingen dokumentavgift
- Peisovn i stue

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 6 grunnkrets nå

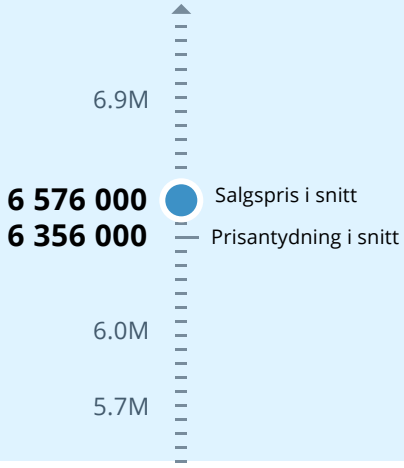
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 6 grunnkrets siste 3 mnd

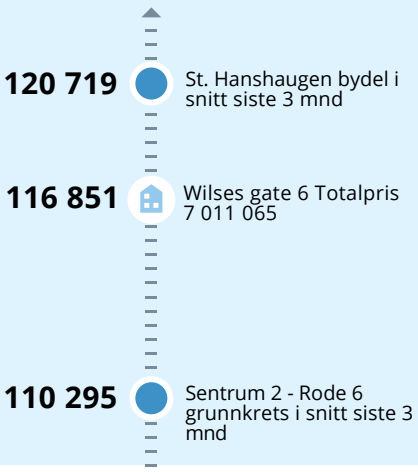
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260123

Selger 1 navn	Selger 2 navn
sigurd tvete	Charlotte McInnes

Gateadresse
Wilses gate 6

Poststed	Postnr
OSLO	0178

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260123

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2014 av Holtermann rør AS og Asker Mur og Flis AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ble fornyet/oppgradert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er normalt litt skjeve gulv, som i de aller fleste bygninger fra 1898.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: EL-anlegget ble totalrenovert i 2014 av Ansnes Elektro.

Arbeid utført av: Ansnes elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260123

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260123

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260123

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Tvete	26c00f426f9ac4cfd98d2 aa6c40383665b99f500	10.03.2026 12:40:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte McInnes	2b203fc09890dcfb4df09 c8324203c0fc3d3d97e	10.03.2026 13:19:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260123

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Wilses gate 6, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 823

Aksjenummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26052 **Eiendomsverdi ref nr:** PK2065

Foretak: M-Takst AS

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, utvendig spekkmurt. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående originale tregulv.
Veggflater med synlig teglstein, både ubehandlet og malt panel samt malte slette flater.
Malte slette takflater med både rosetter og stukkatur.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,82 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servant og toalett samt nisje med hyller og opplegg for vaskemaskin.

–

Bad ble pusset opp i 2014. Det er fremvist FDV med beskrivelse av utførte arbeider. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Multiform med både slette og spilefronter.
Benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom.
Integrerte hvitevarer fra både Siemens og Neff som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte fra Elica.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikring er plassert i kjeller. Det er 7 fordelingskurser.
Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med senor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

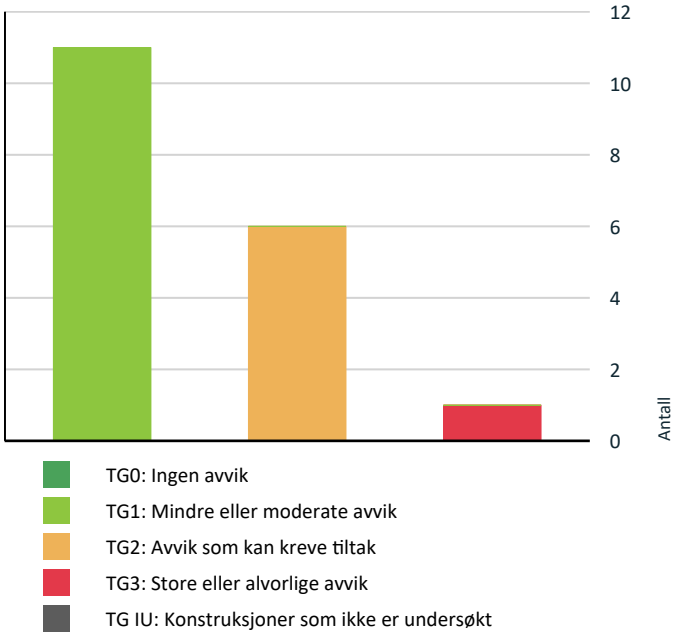
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

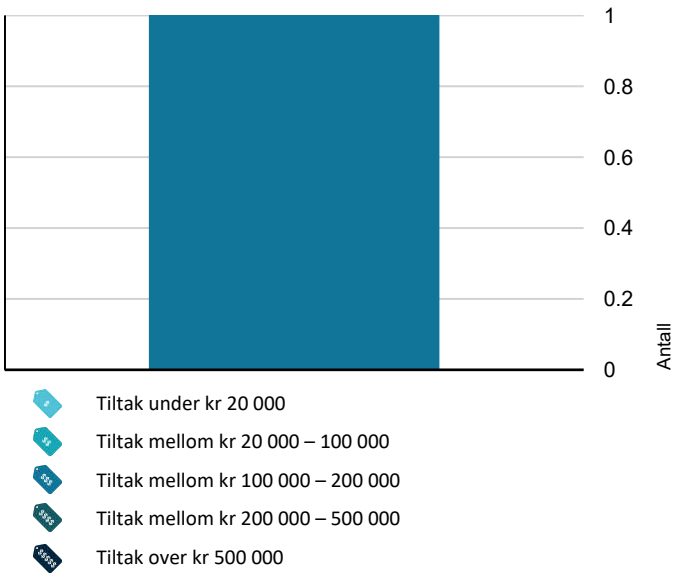
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater med klassiske detaljer.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1986.
Vinduene er generelt utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på vinduene grunnet alder, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 38dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

To-fløyd balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2015.
Dørene er utadslående og hoveddør kan låses i åpen stilling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong i stål med lakkert spilerekkverk og impregnerte terrassebord.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,11 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har gjennomgående originale tregulv.
Veggflater med synlig teglstein, både ubehandlet og malt panel samt malte slette flater.
Malte slette takflater med både rosetter og stukkatur.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,82 m.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 60 mm i stuen, ca 65 mm på soverommet, ca 85 mm i entré og ca 95 mm på kjøkkenet.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat er basert på en kilavretting med sponplater. Nye overflater og andre forhold som påvirkes av avrettingen er ikke hensyntatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt pipeløp med peisovn i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Originale smijernstrapper med flislagte repos.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er boligselskapets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har skjevheter og slark i lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må dørene skiftes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servant og toalett samt nisje med hyller og opplegg for vaskemaskin.

–

Bad ble pusset opp i 2014. Det er fremvist FDV med beskrivelse av utførte arbeider. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x20cm fliser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Opplyst bruk av smøremembran.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Nisje med vegghyller og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot badet for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Multiform med både slette og spilefronter. Benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra både Siemens og Neff som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte fra Elica.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rørkurser på rør i rør system er ikke merket i skapet.
Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene og at røranlegget er i tråd med dagens krav.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikring er plassert i kjeller. Det er 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   EL-anlegget ble totalrenovert i 2014 av Ansnes Elektro, men jeg er usikker på om dette er byggets el-anlegg eller leilighetens.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ja, i 2014. Sluttkontroll fra Ansnes Elektro foreligger.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ikke det jeg vet
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Av og til, et par ganger i året, løses sikringen på kokeplaten ut.

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med senor i leiligheten.

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

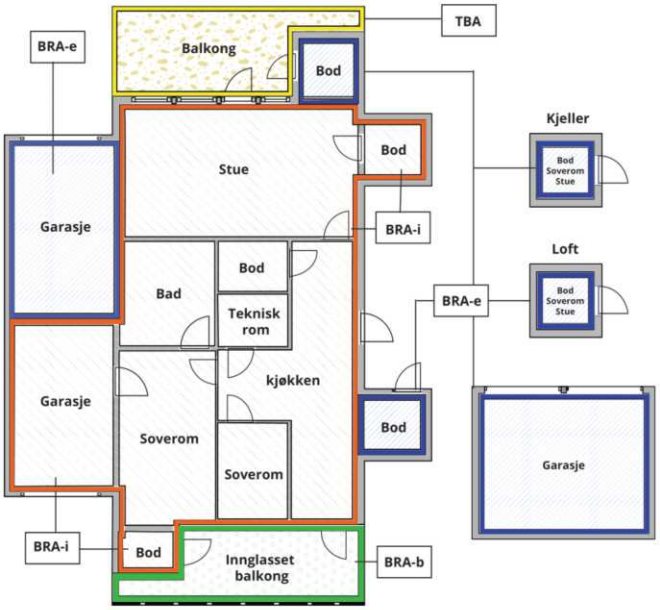
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		5		5	
4. Etasje	60			60	3
Kjellerbod					
SUM	**60**	**5**			**3**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
4. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydvest-vendt balkong på ca 3,3 m2 fra kjøkkenet.

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvarael på ca 9 m2. Grunnet skråtak er det kun ca 4,8 m2 som er målbart. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod med et gulvareal på ca 3,8 m2. Grunnet lav takhøyde på ca 1,70m er denne boden i sin helhet ikke målbar.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.3.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Charlotte McInnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	823		0	425.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wilses gate 6

Hjemmelshaver
Wilsesgate 6 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Wilses gate 6 AS	931044656		Aider AS	Charlotte McInnes og Sigurd Tvete

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesgjeld	
4	61 065	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Wilses gate 6 AS i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående leilighet med stue, soverom, bad og separat kjøkken med utgang til balkong beliggende i byggets 4. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og sentral beliggenhet i attraktive Fredensborg. Det er kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet som forretninger, kaféer, restauranter, offentlig kommunikasjon, skoler, dagligvare og treningssentre. Gangavstand til blant annet Vulkan med Mathallen, Akerselva, St.Hanshaugen, Oslo Sentrum, Youngstorget og Grunerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 426 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4.087,13,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.03.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	12.03.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	12.03.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.03.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
FDV perm bad	12.03.2026	FDV perm bad med beskrivelser på arbeider utført ifm oppussingen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

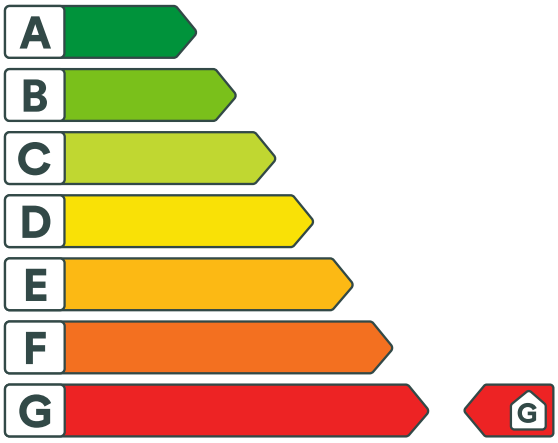
Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

enova

Energiattest



Adresse **Wilses gate 6, 0178 OSLO**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268327**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80485565**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **823**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **359,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **359,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 586 kWh**

Wilses gate 6, 0178 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Wilses gate 6, 0178 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter vedtatt på generalforsamling 24. Mai 2001
Sist endret på generalforsamling 29. mai 1998

VEDTEKTER WILSES GT. 6 A/S

§ 1 Selskapets navn er Wilses gt. 6 A/S

§ 2 Selskapets forretningskontor skal være i Oslo

§ 3 Selskapets formål er drift av Wilses gt 6 A/S, med særlig tanke på aksjeeiernes bointeresser

§ 4 Aksjekapitalen er på kr. 360.000,- fordelt på 20 aksjer à kr. 18.000,- Aksjene er nummerert fra 1 til 20.
Til aksje nr. 1 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen i porten, 2. etasje til høyre
Til aksje nr. 2 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen i porten, 2. etasje til venstre
Til aksje nr. 3 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen i porten, 3. etasje til høyre
Til aksje nr. 4 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen i porten, 4. etasje til høyre
Til aksje nr. 5 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen i porten, 4. etasje til venstre
Til aksje nr. 6 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen i porten, 5 etasje til høyre
Til aksje nr. 7 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen i porten, 5 etasje til venstre
Til aksje nr. 8 hører leierett til næringslokaler med inngang fra gårdsplass, 1 etasje til venstre
Til aksje nr. 9 hører leierett til leilighet på 3 rom m.v. i oppgangen fra gårdspl., 2. etasje til høyre
Til aksje nr. 10 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen fra gårdspl., 2. etasje til venstre
Til aksje nr. 11 hører leierett til leilighet på 3 rom m.v. i oppgangen fra gårdspl., 3 etasje til høyre
Til aksje nr. 12 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen fra gårdspl., 3. etasje til venstre
Til aksje nr. 13 hører leierett til leilighet på 3 rom m.v. i oppgangen fra gårdspl., 4 etasje til høyre
Til aksje nr. 14 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen fra gårdspl., 4 etasje til venstre
Til aksje nr. 15 hører leierett til leilighet på 3 rom m.v. i oppgangen fra gårdspl., 5 etasje til høyre
Til aksje nr. 16 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen fra gårdspl., 5 etasje til venstre
Til aksje nr. 17 hører leierett til næringslokaler med inngang fra gatehjørnet til høyre for porten
Til aksje nr. 18 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen fra gårdsplassen, 1 etasje til høyre
Til aksje nr. 19 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen i porten, 1 etasje til høyre
Til aksje nr. 20 hører leierett til leilighet på 2 rom m.v. i oppgangen i porten 3 etasje til venstre

§ 5 Bare fysiske personer kan være aksjonærer med leierett til leiligheter. Disse aksjonærene skal være leieboere. For leieforholdet gjelder bestemmelsene i borettslagslovens kap. 6 jfr. Samme lovs § 1. Det er imidlertid tillatt å fremleie leiligheten for 1 år av gangen i inntil 2 år. Fremleier skal godkjennes av styret.

Hvis et dødsbo erverver en aksje, gis dødsboet skriftlig beskjed om at aksjen innen 3 måneder må overdras til en person som godkjennes av styret. Forøvrig må leilighet leies ut senest 30 dager etter at tidligere beboer har flyttet ut, jmfr. lov om boligformidling § 5.

Hvis den frist som er bestemt etter 1. og 2. ledd ikke kan overholdes, har selskapet rett til å peke ut ny aksjonær.

Såvel fysiske som juridiske personer kan være aksjonærer med leierett til næringslokalene. Denne paragrafs foranstående bestemmelser har ingen relevanse til disse aksjonærer.

§ 6 Overdragelse av aksjer krever samtykke av styret. Styret kan ikke nekte samtykke uten at det foreligger saklig grunn til å nekte overdragelse. Styret kan likevel nekte overdragelse dersom kjøperne ikke samtidig overtar leieretten til den leiligheten som etter § 4 følger vedkommende aksje.

Styret kan nekte bruk av næringslokaler til kafè - og restaurantdrift, samt virksomhet som gir alminnelig adgang for publikum mellom 2100 og 0600.

Overdragelse av aksjer skal skje ved transport av aksjebrev. Dette meldes til selskapet. Når denne transport er notert i selskapet, har kjøperen rettigheter som aksjonær.

§ 7 Hver aksjeeier plikter å stille aksjebrevet i Wilses gt. 6 A/S til sikkerhet for inntil 12 måneders husleie. Sikkerheten kan benyttes når Wilses gt. 6 A/S har utestående fordringer på aksjeeier. Sikkerheten skal ha prioritet etter lån tilsvarende verdien av aksjebrevet i Wilses gt. 6 A/S. Verdien stipuleres til kjøpesummen. Sikkerhetsretten skal ha opptrinnsrett.

§ 8 Leien for leilighetene stipuleres til det som til enhver tid er nødvendig for dekning av aksjeselskapets driftsutgifter. Leieforholdet reguleres av husleielovens bestemmelser, dog således at leieboerne er uoppsigelige så lenge de oppfyller sine forpliktelser. Alt innvendig vedlikehold og oppussing påhviler den som disponerer leiligheten og er selskapet uvedkomm1ende, men leieboerne plikter å holde leilighetene i forsvarlig stand.

§ 9 Styrets oppgave skal være å sørge for forvaltningen av selskapets anliggender. Styret har plikt til å påse at bokføring og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontrol .

Styret skal bestå av 5 medlemmer, hvorav en skal være formann. Formannen velges for ett år. Styremedlemmene velges for 2 år. Styremedlemmene velges annet hvert år.

Styrets leder skal sørge for at styret holder møte så ofte som nødvendig. Medlem av styret kan kreve at styret sammenkalles Styremmøtene ledes av styrets leder. Er han ikke til stede og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Det skal føres protokol over styrets forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av samtlige tilstedeværende styremedlemmer. Styremedlemmer som er uenig med styrets beslutning kan kreve sin oppfatning innført i protokollen

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede. Syret kan ikke fatte beslutninger uten at alle medlemmene av styret om mulig er innkalt til møtet.

Ved stemmelikhet i styret er formannens stemme avgjørende.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtygget:

- Bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Selge eller kjøpe fast eiendom
- Ombygge eller påbygge hus selskapet eier dersom dette medføreer økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 10% av den årlige husleien.
- Gjennomføre andre tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 10% av den årlige husleien.

§ 10 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned, og sammenkalles av styrets formann med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også holdes når revisor eller aksjonærer som representerer 1/10 av kapitalen skriftlig forlanger det og samtidig oppgir hvilke emner som ønskes behandlet. Innkalling skjer med samme frist som til ordinær generalforsamling.

Ved innkalling til generalforsamling skal dagsorden spesifiseres. Til den ordinære generalforsamling skal årsberetning og regnskap sendes aksjonærene 5 dager før generalforsamlingen.

§ 11 Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Forslag til vedtektsendringer
4. Valg av styre, formann og revisor
5. Fastsettelse av event. godtgjørelse til styret
6. Andre saker som legges frem av styret og som fremgår i innkallelsen
7. Saker som aksjonærer ønsker tatt opp og som er styret i hende 5 dager før generalforsamlingen.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. En aksjonær kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

På generalforsamlingen har aksjonærenes ektefelle/samboer møterett og talerett, men ikke stemmerett. Hvis en aksje eies av flere i sameie, må de utpeke en til å representere aksjen på generalforsamlingen. De øvrige sameierne har møterett og talerett, men ikke stemmerett.

Det skal føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 12 I årsberetningen skal det gis opplysning om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten, og som ikke fremgår av resultatbalanse og regnskap, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over hvilke aksjer som er solgt og kjøpt. Det skal oppgis i årsberetningen hvilke aksjonærer som ikke bor i eiendommen, fremleieadgang er meddelt og for hvilken tid.

§ 13 Ved forhøyelse av aksjekapitalen har aksjonærene rett til å tegne aksjer i forhold til sine aksjers pålydende.

§ 14 Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som har slik betydning for han/henne selv at han/hun må anses for å ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15 Selskapet tegnes av styreformann sammen med et styremedlem. Styret kan meddele prokura.

§ 16 Endringer i vedtektene krever 2/3 flertall

§ 17 Økonomisk godtgjørelse til styret vedtas på den ordinære generalforsamlingen.

§ 18 Aksjonærene plikter å delta på dugnader og vaktmestertjeneste. Forfall fra dugnad og/eller vaktmestertjeneste uten gyldig grunn må kompenseres økonomisk. Den årlige generalforsamlingen vedtar kompensasjonens størrelse.

§ 19 Husdyrhold er ikke tillatt. Unntak, på bakgrunn av rase, kan gjøres av styret ved skriftlig søknad.

Årsregnskap 2024
Wilsesgate 6 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 931 044 656

Årsberetning 2024 for Wilsesgate 6 AS

Virksomhetens art
Wilsesgate 6 AS er et selskap der virksomheten omfatter drift av eiendommen, særlig med tanke på boligaksjeeiernes bointeresser. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende oversikt over selskapets utvikling og resultat.

Fortsatt drift
Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

Arbeidsmiljø
Ingen tiltak er iverksatt i forbindelse med arbeidsmiljøet, da boligselskapet ikke har noen ansatte.

Likestilling
Selskapet hadde ved årets slutt ingen ansatte. Selskapets personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Styret består av 5 personer, hvorav 3 er kvinner.

Ytre miljø
Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Andre forhold
Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Med den utviklingen vi nå er inne i, ligger etter styrets oppfatning forholdene godt til rette for videre drift og utvikling.

Oslo , 24.04.2025
Styret i Wilsesgate 6 AS

Liv Anna Constanse Andersen styremedlem	Harald Per Bråthen styremedlem
Charles Mignot styreleder	Sigurd Tvete nestleder

Resultatregnskap
Wilsesgate 6 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		846 745	839 676
Annen driftsinntekt		0	70
Sum driftsinntekter		**846 745**	**839 746**
Lønnskostnad	1	37 451	34 229
Annen driftskostnad		677 240	730 561
Sum driftskostnader		**714 691**	**764 790**
Driftsresultat		**132 054**	**74 956**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		428	129
Annen finansinntekt		15 604	14 557
Annen rentekostnad		177 220	78 367
Resultat av finansposter		**-161 188**	**-63 681**
Resultat før skattekostnad		-29 134	11 275
Resultat		**-29 134**	**11 275**
Årsresultat		**-29 134**	**11 275**
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		29 134	-11 275
Sum overføringer		**-29 134**	**11 275**

Balanse
Wilsesgate 6 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	4 495 356	4 495 356
Sum varige driftsmidler		**4 495 356**	**4 495 356**
Sum anleggsmidler		**4 495 356**	**4 495 356**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		12 600	125 453
Sum fordringer		**12 600**	**125 453**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		148 482	92 652
Sum omløpsmidler		**161 082**	**218 106**
Sum eiendeler		**4 656 438**	**4 713 461**

Balanse
Wilsesgate 6 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	360 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		**360 000**	**360 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 027 938	3 057 072
Sum opptjent egenkapital		**3 027 938**	**3 057 072**
Sum egenkapital		**3 387 938**	**3 417 072**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 221 790	1 269 514
Sum annen langsiktig gjeld		**1 221 790**	**1 269 514**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 735	5 894
Skyldig offentlige avgifter		15 427	0
Annen kortsiktig gjeld		5 548	20 982
Sum kortsiktig gjeld		**46 710**	**26 875**
Sum gjeld		**1 268 500**	**1 296 389**
Sum egenkapital og gjeld		**4 656 438**	**4 713 461**

Oslo , 24.04.2025
Styret i Wilsesgate 6 AS

Liv Anna Constanse Andersen
styremedlem

Harald Per Bråthen
styremedlem

Charles Mignot
styreleder

Sigurd Tvete
nestleder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt
Selskapet er ikke skattepliktig

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til styret

Ytelser til styret	2024	2023
Styrehonorar	29 999	29 999
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Andre ytelser	1 336	0
Sum	**35 565**	**34 229**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

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

Revisor
Selskapet har fravalgt revisor.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	4 495 356	4 495 356
= Anskaffelseskost 31.12.24	**4 495 356**	**4 495 356**
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24		**0**
Bokført verdi 01.01.24	4 495 356	4 495 356
= Bokført verdi 31.12.24	**4 495 356**	**4 495 356**

Eiendommen med tomt ble skrevet opp med kr 1 607 451 fra kr 392 549 til kr 2 000 000 i 1998.

Eiendommen ble 17.01.1992 taksert til kr 6 500 000.

Note 3 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Wilsesgate 6 AS pr. 31.12 består av følgende aksjer:

	Antall	Pålydende	Bokført aksjekapital
Aksjer	20	18 000,00	360 000,00
Sum	**20**	**18 000,00**	**360 000,00**

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Note 4 Langsiktig lån

	2024	2023
Langsiktig lån til OBOS-banken	1 221 790	1 269 514

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 1 269 514. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 4 495 356.

Generalforsamling – Wilses gate 6 AS
Dato: 3. juni 2025
Sted: Fysisk og digitalt møte

Tilstedeværende:

Charles Mignot (digitalt), Liv-Anna Andersen,Christoffer Andersen, Sigurd Tvete, Harald Bråthen, Andre Martins, Daniel Tyler, Ole Martin Thorshaug Kristiansen, Tine Solstad, Vemund Aarstrand, Charlotte McInnes, Silje-Sofie Skomedal

Ikke til stede (med fullmakt):

- Nikolai Grefslie – fullmakt til Vemund
- Martin Strømme – fullmakt til styret
- Elfrid Sandvik – fullmakt til styret
- Marie Opsahl – fullmakt til Ole Martin

Ikke til stede (uten fullmakt):

Anders Haugan, Torill Landa, Gunnar Kjørvik, Idar Øyo, Alexander Røer, Andrew Wallace

Referat

1. Godkjenning av innkalling
Innkallingen ble godkjent uten innvendinger.

2. Konstituering

- **Møteleder:** Vemund Aarstrand
- **Referent:** Charlotte McInnes
- **Protokollvitner:** Ole Martin Thorshaug Kristiansen og Tine Solstad

3. Informasjon fra styret (behandlet sammen med sak 4: Økonomi)
Styret informerte om den økonomiske situasjonen:

- Det har vært utfordringer med regnskapsfører, blant annet uforholdsmessig høye fakturaer – fra ca. 4.000 kr per måned til 21.000 kr.
- Noe av dette er oppklart, men det mangler fortsatt forklaring på hvorfor akkurat 21.000 kr tilbys refundert.
- Regnskapsføreren har ikke sendt faktura siden januar, og avtalen er nå utløpt.
- Det ble foreslått at styret vurderer å melde saken til Forbrukerrådet.

Scanned with CamScanner

- Økonomien er for tiden i underskudd. De største utgiftspostene er regnskapsfører, forsikring og lån.
- Styret skal undersøke muligheten for å bytte regnskapsfører og flytte lån og forsikring til DNB.
- Andre utgifter (strøm i kjelleren, vaktmester, fjerning av graffiti) ble diskutert, men fokuset skal være på de største kostnadene.

4. Avstemming: Økning av felleskostnader

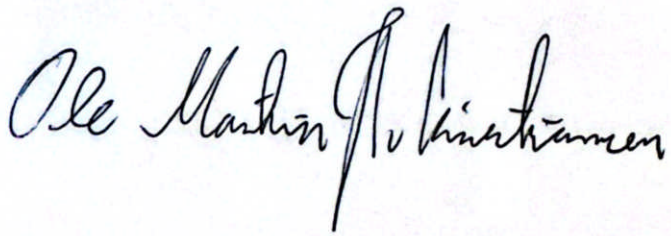
- Styret foreslo en økning på 15 % for å dekke uforutsette utgifter og bygge en buffer.
- Forslaget ble vedtatt.
- Styret vil uansett jobbe med å redusere kostnader på alle områder.

5. Valg av styre 2025–2026

- Charles Mignot ble gjenvalgt som styreleder.
- Vemund Aarstrand og Liv Anna Andersen er villige til å sitte i styret frem til september.
- Ingen nye styremedlemmer ble valgt.
- Styret frem til 25.9: Charles Mignot styreleder, Sigur Tvete nestleder, Vemund Aarstrand, Liv Anna Andersen, Harald Bråthen.
- Ingen nye styremedlemmer ble valgt.
- Det foreslås å holde en ekstraordinær generalforsamling i september for å vurdere vedtektsendring: redusere antall styremedlemmer fra 5 til 4 (styreleder + 3).

6. Eventuelt
Ingen saker meldt.

7. Avslutning
Styreleder uttrykte skuffelse over lavt oppmøte og manglende innsending av fullmakter fra flere eiere.



Scanned with CamScanner


WILSES GATE 6
OSLO 1896

WILSES GATE 6
OSLO 1896

Informasjon for beboere

Kjære beboere i Wilses Gate 6,

Vi er sammen eiere av en liten del av norsk kulturarv og historie fra 1896. Bygården ble tegnet av Eduard Carlén for Kjøpmann Abraham Josef Koritzinsky og var i hovedsak en leiegård med butikklokaler i første etasje. Bygården er i Nyrenessanse og ble oppført med italiensk murstein og andre gode materialer fra datidens standard. Bygården har siden byggeåret huset utallige mennesker, og flere notabiliteter. Det er for oss i dag viktig å ta vare på den flotte bygården for at fremtidige generasjoner skal få nyte dette prakteksemplaret av et byggverk.

Dette dokumentet er lagd for beboere i Wilses Gate 6 og vil være oppdatert til enhver tid.

Kontaktinformasjon

Har du spørsmål er du velkommen til å ta kontakt med noen i styret på: **wilsesgate6@gmail.com** eller styreleder direkte.


DEN FRIE EVANGELISKE FORSAMLIN

WILSES GATE 6
OSLO 1896

Fellesareal lagring og avfall

Fellesarealer som gårdsplass, portrom, trappeoppgang, fellesrom i kjeller eller loft skal ikke brukes som lagerplass og ting som plasseres her kan fjernes uten forvarsel.

Har du behov for å lagre noe midlertidig og ikke har plass i boden din, kan tørkerom/sykkelbod i kjeller benyttes, sett da på lapp med: dato,
navn - så blir det ikke fjernet/kastet på dugnad.

Alt avfall legges i søppelkassene, ingenting skal plasseres ved siden av. Ved oppussing må beboer selv sørge for at håndtverkere ikke plasserer søppel i portrom og bakgård.

Nærmeste avfallsstasjon er Fredensborg minigjenbruksstasjon, adresse: Maridalsveien 10, og det er langåpent tirs og tors.



WILSES GATE 6
OSLO 1896

Noen enkle regler for orden

Port og dører

Port og dører skal alltid holdes lukket og låst, og dersom du må sette disse åpen for eksempel varetransport, se til at det låses og lukkes når du er ferdig. Dette på grunn av fare for innbrudd og tyverier i gården.

Vinduer

Vinduer i trappeoppgangen skal lukkes om kvelden av hensyn til brannforskriftene. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være stille i leilighetene. Dersom du skal spille høy musikk senere enn kl 23.00 eller invitere til festligheter, ta kontakt med naboene på forhånd eller sett opp et nabovarsel.


Damstredet
12-2
Damstredet
14-22
14

WILSES GATE 6
OSLO 1896

Noen enkle regler for orden

Brannsikkerhet

Redde – Varsle – Slukke

Alle beboere er pliktige å ha fungerende slukkeutstyr brannslukking- sapparat / vannslange i leiligheten i tillegg til fungerende røykvarsler montert. Bytt batteri en gang i året. Ikke sett brann-farlige ting i oppgangene / inngangspar-tiene. Alle enhetene er pliktige til å sikre at brannskillene mellom etasjene og mot oppgangen er intakt, det vil si at man ikke kan fjerne gipsplater eller rabbitshimling og følge loven iht brannforskriftene. Bruk av stearinlys eller fyrstikker er ikke tillatt i kott, på loft eller i kjeller.

Røyking

Loftet er røykfritt område! Det er stor brannfare i en gammel gård. Røyke kan du gjøre på takterrassen eller ute i gården. Vis hensyn til dine naboer i 1 etasje og trekk vekk fra vinduene. Røykere står selv til ansvar for å tømme askebeger med jevne mellomrom.

Vaktmester

Vi bruker firma Vaktmester Andersen for vaktmestertjenester og periodisk vedlike-hold og vaktmester er innom gården 1 gang i uken.



WILSES GATE 6
OSLO 1896

Noen enkle regler for orden

Dugnad

Styret arrangerer to årlige dugnader for rydding og vask o.l. i fellesarealene. Den som ikke deltar på dugnad kan bøtelegges – dersom du gir beskjed på forhånd koster det kr 300, og dersom du ikke gir beskjed: kr 600,-. Det er mulig å utføre oppgaver utenom dugnadsdagen dersom man er forhindret fra å delta. Vi oppfordrer alle til å delta – det er hyggelig og sosialt i tillegg til at gården blir penere! Etterpå er det mat og drikke til alle på takterrassen eller i bakgården.

Nøkkelbrikker

Alle beboere har fått utdelt 3 nøkler som virker på skalldører. Alle nøkler er nummererte og kan sperres. Mister du en av disse er det viktig at det gis beskjed til styret snarest mulig så vi får sperret nøkkelen og forhindrer at uvedkommende får tilgang til gården. Pris for ny nøkkel er 500,-. Vi oppfordrer alle beboere til å notere ned nr på nøkler i tilfelle den må sperres.

Trappevask

Trappevask utføres i dag annenhver uke av firma Rene Trapper, og er inkludert i fellesutgifter.



WILSES GATE 6
OSLO 1896

Utleie

Det skal alltid søkes om styrets godkjenning før utleie, ref. selskapets vedtekter. Dette er for å sikre best mulig bomiljø og verdi for alle.

Fra vedtektene som gjelder for selskapet, §5 første ledd:

"Bare fysiske personer kan være aksjonærer med leierett til leiligheter. Disse aksjonærene skal være leieboere. For leieforholdet gjelder bestemmelsene i borettslagslovens kap. 6, jfr. samme lovs §1. Etter skriftlig søknad fra aksjonær, vil styret kunne godkjenne framleie av leilighet for 1 (ett) år av gangen. Godkjennelsen skal hensynta aksjeselskapets interesser og sikre tilstrekkelig engasjement fra beboerne mht. styrearbeid, dugnader og andre vedlikeholdsprosjekter. Fremleieforholdet skal godkjennes av styret."

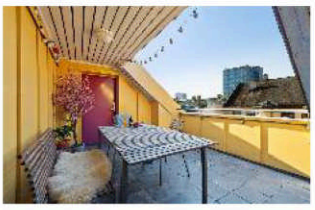
Det er mulighet for utleie i inntil tre år etter søknad til styret dersom du selv har bodd i leiligheten i minst ett år. Utleie er tillatt i inntil 3 år dersom du selv har bodd i leiligheten i minst ett år de to siste årene, etter søknad til styret. Styret kan avslå søknaden dersom det er en spesielt god grunn til dette. Utleier må sørge for at det deltas på dugnader og at leietakere overholder ordensregler.



WILSES GATE 6
OSLO 1896

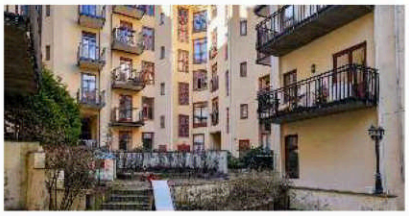
I fellesskap

Takterrassen



Takterrassen har egne regler som finnes på døren, respekter disse. Vær spesielt oppmerksom på grillen, og brannalarmen som aktiveres hvis grillen ikke settes ut foran taket. Hvis du skal grille, må du derfor flytte grillen slik at den står under åpen himmel, og sette den tilbake etterpå.

Bakgården



Bakgården benyttes av flere bygårder og er felles - respekter ordensregler for støy og vi ser til at bakgården til enhver tid er ryddet etter bruk.

Fellesvaskeri



Det er fellesvaskeri i kjelleren som kan benyttes av beboere. Ved bruk av vaskemaskin og tørketrommelen i kjelleren skal disse rengjøres etter bruk.

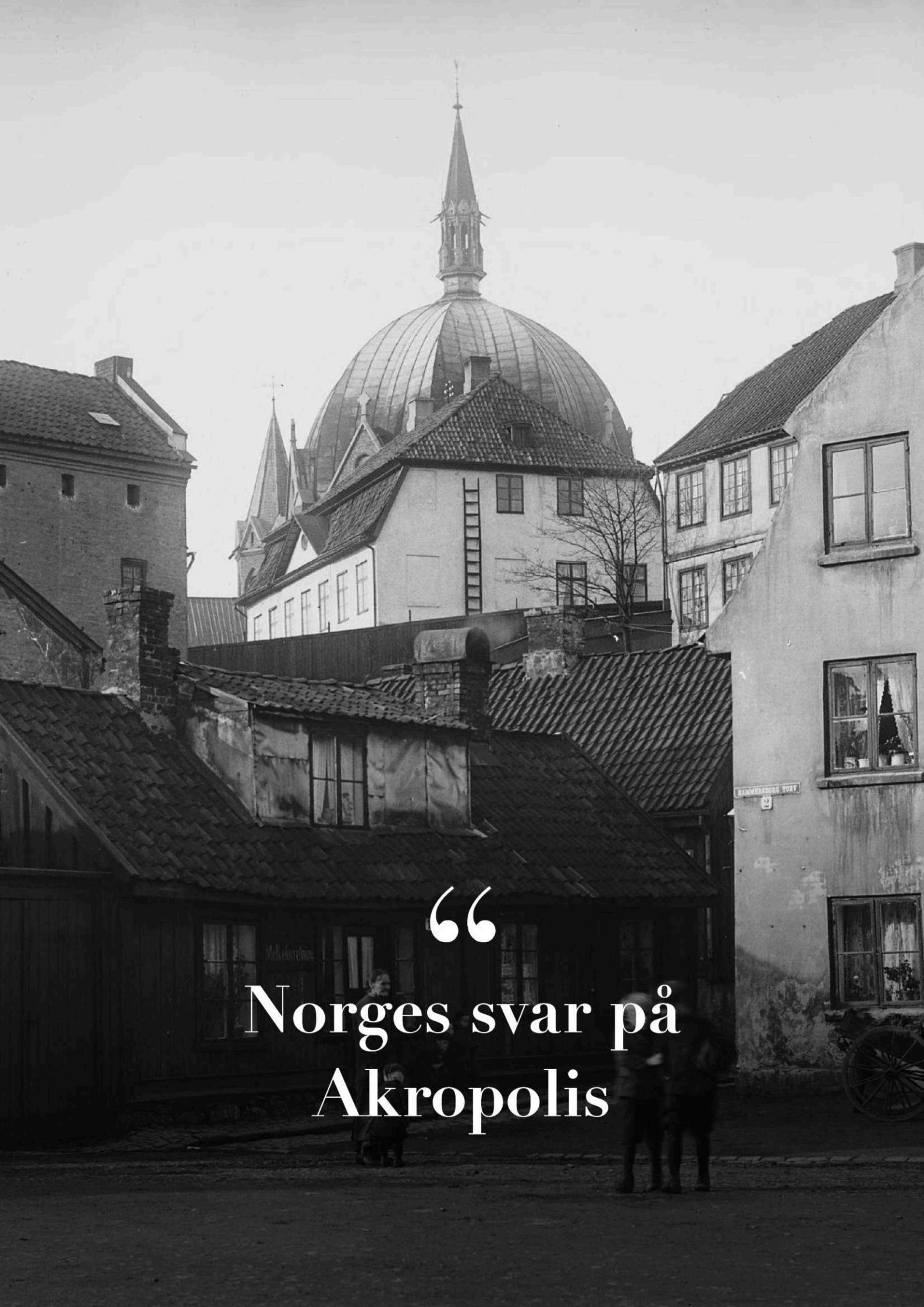


WILSES GATE 6
OSLO 1896

Område

Hammersborg er et strøk i Bydel St. Hanshaugen i Oslo.

Rundt 1730-tallet kom til den første forstadsbebyggelsen til Hammersborg, helt uten regulering eller plan. Det var viktig håndverkere som flyttet hit og bodde smått og trangt. Resultatet ble et villnis av små trehus, hytter og skur, bunt sammen med krokete blindgater og en labyrint av gateløp.
I stedet for et slott kom den imponerende Trefoldighetskirken hit i 1858. Rundt begynnelsen av 1900 kjøpte kommunen opp det mest populære området. Tanken var å legge et nytt rådhus her. Dette ble skrinlagt. I 1925 ble derimot den svenske Margaretakyrkan oppført på Hammersborg før et nytt veianlegg gjorde at knausen ble sprengt bort og omtrent alt av den gjenværende gamle bebyggelsen forsvant. Noen av de revne husene ble flyttet til Norsk Folkemuseum hvor de kan sees i dag. Slik forspilte byens myndigheter mulighetene for å kunne utnytte denne flott høyden fullt ut til noe som kunne vært en verdig nabo til det senere regjeringskvartalet.
I dag har Hammersborg endt opp et område med spennende arkitektur som blant annet tempel-inspirerte Deichmanske bibliotek som mest av alt lever opp til navnet «Akropolis».



“Norges svar på Akropolis

WILSES GATE 6
OSLO 1896

Verdt å merke seg

Trefoldighetskirken

Trefoldighetskirken ligger i Akersgata 60 i Bydel St. Hanshaugen i Oslo. Trefoldighetskirken er oppført som en nygotisk korskirke med stor sentralkuppel kronet av en lanternine.

St. Olav domkirke

Sankt Olav domkirke er katedralen til Oslo katolske bispedømme, og sognekirke for St. Olav menighet i Oslo.

Det Gamle Biblioteket

Det er et nyklassisistiske bygning på Arne Garborgs plass og var Deichmans hovedbibliotek fra 1933 til ut 2019. Det er Norges eldste offentlige bibliotek og det største folkebiblioteket i landet.

Margaretakyrkan

Svenska Margaretakyrkan er en kirke på Hammersborg som hører til den svenske folkekirken, Svenska kyrkan. Kirken sto ferdig i 1925.

Regjeringskvartalet

Regjeringskvartalet er en samling bygninger i kvartalene langs og mellom Akersgata og Grubbegata som huser en rekke regjeringskontorer. «Kvartalet» består av ni bygninger på ca. 182 000 m2. med ca. 4 430 arbeidsplasser, medregnet R6, byggetrinn 6 med adresse til Teatergata og Keysers gate.




H. GRELLAND
HERMETIKK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Frode Clausen

Wilsesgt. 6
0178 OSLO

KOPI

Dato: 24 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199502481-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 6	Eiendom:	208/823
Eiere:	Dag Torgersen, leil. A1H Frode Clausen, leil. B1H		
Tiltakshaver:	Jan Vidar Songli	Adresse:	Nordkappgt. 3, 0479 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS ark.	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Bruksendring til to leiligheter

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Terje Moe
sjømannskontrollør

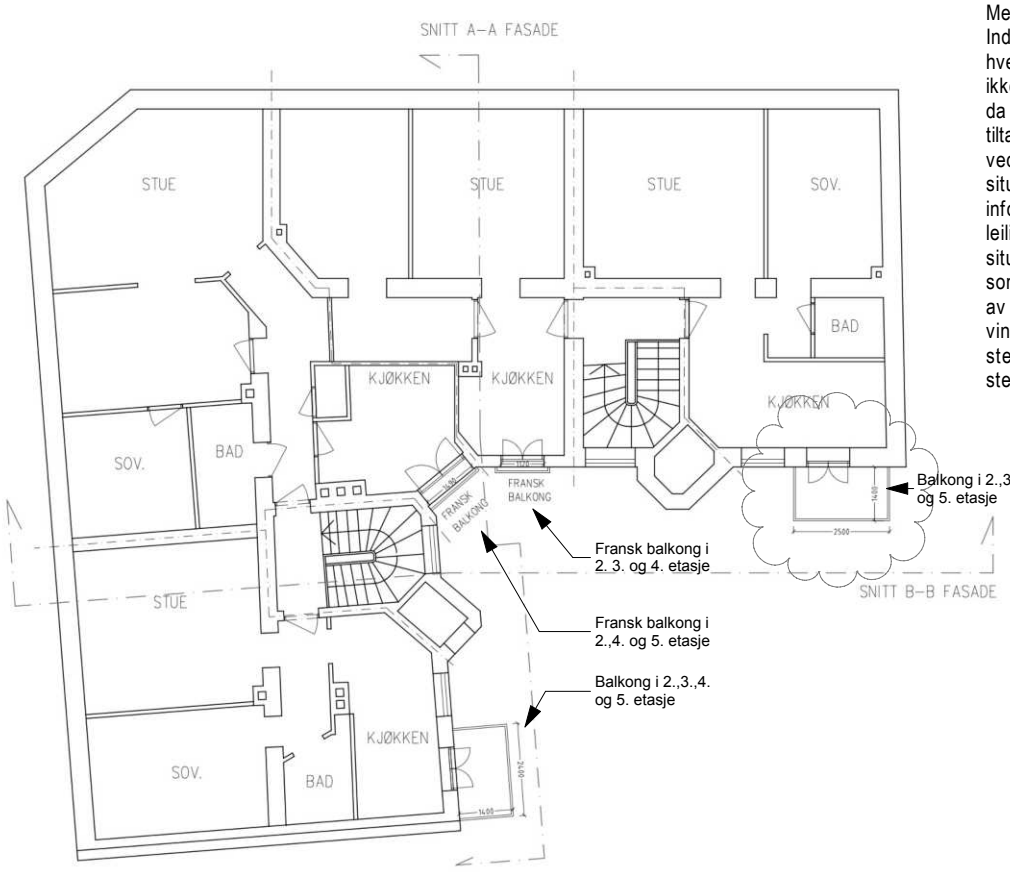
Likelydende sendt begge eiere

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Merknad:
Individuelle variasjoner i hver enkelt leilighet vises ikke i denne balkongplanen da det ikke er relevant for tiltaket. Det henvises til vedlagte eksisterende situasjon for mer detaljert informasjon om hver enkelt leilighet. Siste godkjente situasjon kunne ikke brukes som grunnlag for integning av balkonger da vindusplasseringer ikke stemmer med mål tatt på stedet.

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL
Steps vei 22
1450 Nesoddtangen
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 516 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	16.09.2014	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	12.01.2015	ENDRING 1 - FRANSK BAL. 2.ETG	MFJ	MFJ
B	08.05.2015	ENDRING 2 - BALKONG 5.ETASJE VEST	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **BALKONGER - WILSES GATE 6**

TEGNING: PLAN FOR BALOKNGER I 2, 3, 4 OG 5 ETASJE

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
208/823	**WILSESGATE 6 AS**	**2014-21 WIL**	**08.05.2015**	**1:100** (A3)	**A20**	**B**

O. D. J.-No. 533 96
1 Bilag

Anmeldelse
Orienteringsplan
Tegninger
Tegnings 4
Skitser 2 p 97
Skitser
Beregning
Tegning
1/2 97

Expeditions-Dokument

angaaende

paa Matr.-No.

Indleveret 27 marts 1896.

Ovenstaaende

Tegninger

Christiania den 27de November 1896.

Sundhedskommissionen

Entreen

Christiania den 2den

Bygningsinspektøren

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Rehabilitering

Meldt GABE 29/1-88

Adresse	Matr.nr.	
Wilses gate 8		85/5801

Byggherre
Kristparken Borettslag
v/Tor Foss
Wilses gate 8
0178 OSLO 1

Ansvarshavende
O.ing. Arnfinn Meisfjord
P.b. 5101 - Majorstua
0301 OSLO 3

AH/tfn
Dato 25.mars 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM

Dato: 27 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605641-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 8B	Eiendom:	208/824/0/0
Tiltakshaver:	Kristparken BL	Adresse:	Wilses gate 8 B, 0178 OSLO
Søker:	Knut Kløve AS sivilingeniør	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - WILSES GATE 8 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Kopi: Kristparken BL. Ved Espen Løberg. Wilses gate 8b. 0178 Oslo

Wilses gate 6

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	1 min 0.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	4 min 0.4 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	4 min 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Møllergata	2 min
Kiwi Fredensborg	3 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	7 min
Vitusapotek Youngstorget	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Møllergata skole	1 min
Kristparken ballbane	2 min
Skippern Squash	5 min
Torggata Bad Tr.senter	5 min

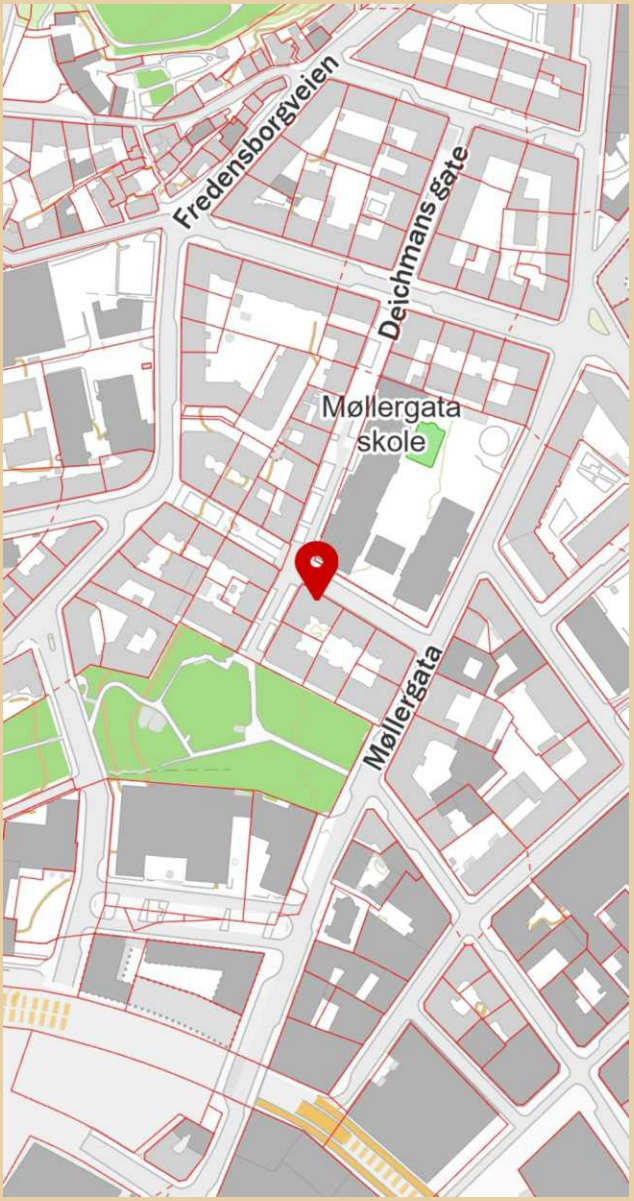
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Wilses gate 6, 0178 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 823, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260123

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept
Saksbehandler: Daniel Svendsen
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 464 14 761
E-post: daniel.svendsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
