PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

WILSES GATE 6

Tilstandsrapport

Wilses gate 6, 0178 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 823
Aksjenummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26316 **Eiendomsverdi ref nr:** NX1397

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT
TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT TAKST AS

Rapportansvarlig

Morten Sæther

Uavhengig Takstingeniør

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

2-roms leilighet med balkong i bygningens 2. etasje, meget sentralt beliggende på Fredensborg i Oslo Sentrum, bydel St. Hanshaugen.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann via felles løsning.

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Eldre flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Gulv montert klosett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra kjøkkenet til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

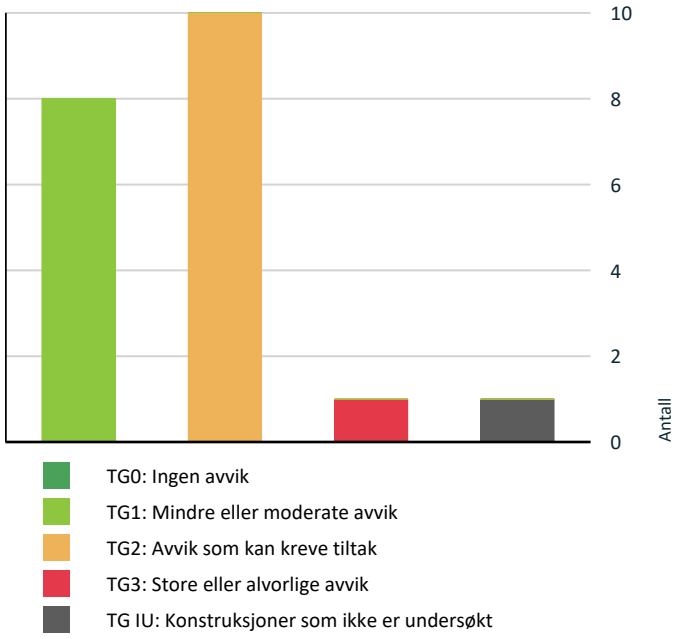
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

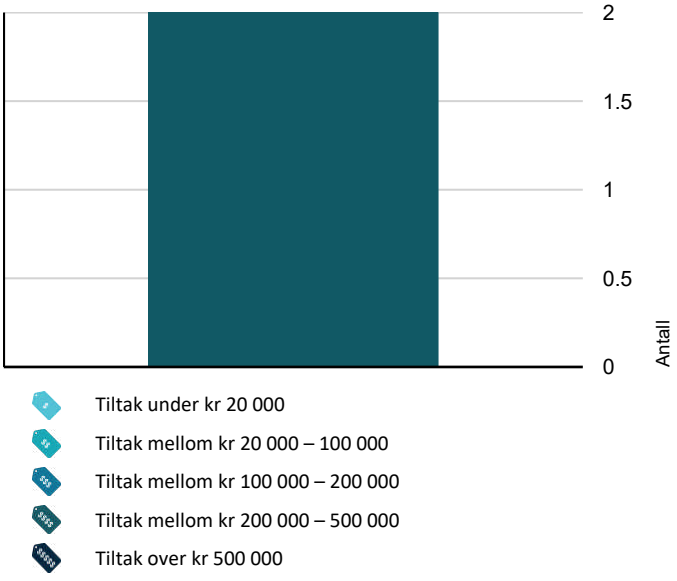
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1898

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1986.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Malt innside.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra kjøkkenet til balkong oppført i fastmonterte stålkonstruksjoner til yttervegg.
Balkongen er oppført med stålramme og stålgelendre.
Balkongdekket er belagt med tretremmer.
Balkongen er beliggende mot stille gårdsrom. Tette plater under overliggende balkong.
Balkonger er oppført i 2015.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,11 m.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i støpejern med belegg i trinn.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset/malt og kledd med teglstein.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater.
Taket er ikke besiktiget.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1-stavs parkett på kjøkkenet.
Ellers tregulv.

Tilstandsrapport

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Teglstein, malt panel, panel og glatte, malte flater.
Noen rom med stukkatur.

Himlinger:
Malt strie og glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling ved kjøkkenet.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,78 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken og soverom).
Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

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:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 40 mm i gang og kjøkken.
På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 60 mm på soverom og 70 mm i stue.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

_

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.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale malte trefyllingsdører.

_
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet med ukjent alder.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Tilstandsrapport

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det er ingen dokumentasjon forelagt.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malte veggflater.
Malt strie i himling.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,40 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 14 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Fliser må skiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre originalt støpejerns sluk.
Ingen klemring eller synlig membran.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

• Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller rehabilitering av det vanntette sjiktet på sikt.
Våtrommet bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning, lekkasje eller andre symptomer på svikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist gammelt sluk uten klemring.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom evt membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant montert på vegg.
Speil med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.
Luftespalte ved dør kunne til fordel vært større.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent årstall.
Profilerte fronter, noen vitrine fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til komfyr, kjøle/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin,

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• På befaring ble det påvist løse fliser, riss i fliser og manglende fliser over benk.
Samt noe slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskiftninger av deler, eller hele innredning.
Mangel på vedlikehold kan føre til større slitasje

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare..

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Eldre kobberrør og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmvannsløsning for bygget.

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 er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 6 fordelingskurser.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.

Tilstandsrapport

Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

Opplyst av selger:
Forekommer det at sikringer løser ut?
Det har skjedd et par ganger dersom alle elektriske apparater har vært brukt på badet samtidig: hårføner, vaskemaskin, vifteovn og lys.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Tilstandsrapport

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

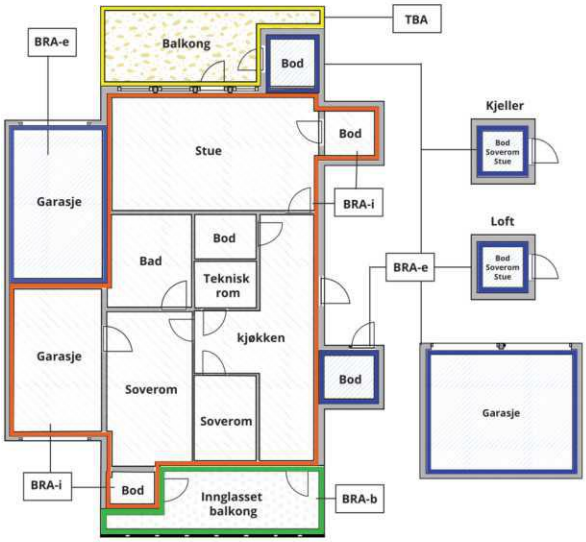
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loft (fellesareal)		3		3	
2. Etasje	57			57	3
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**57**	**8**			**3**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
2. Etasje	Entré/gang, kjøkken, bad, stue, soverom		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.
Utgang fra kjøkkenet til balkong med gulvareal på ca. 3 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 5 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5,4 m².
Himling ble målt til ca. 1,90 m.

–

Det er opplyst på befaring at det deles en bod i trappegang med naboen.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2026: Sliping og lakkering av originalt tregulv. Utført av FROGNER PARKETTSLIPERI REKA.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Inger Nordvik	Kunde

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

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Wilsesgate 6 AS	931044656	H0201	USBL - 22 98 38 00	Inger Lindsjørn Nordvik

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
10	18 000	55 417	*04.09.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet med balkong i bygningens 2. etasje, meget sentralt beliggende på Fredensborg i Oslo Sentrum, bydel St. Hanshaugen.
Veletablert område med umiddelbar nærhet til alle typer forretninger, servicetilbud samt offentlig kommunikasjon.
Flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet.
Idrettsanlegg, grøntområder og parkanlegg i nærområdet som tilbyr gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.
Ca. 5 min. gange til Karl Johans gate. Kort avstand til Grunerløkka, St.Hanshaugen og Majorstuen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 425,9 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 877,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90370917			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.08.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	04.09.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260478
Addresse	Wilses gate 6		
Postnr.	0178	Sted	OSLO
Selgers navn	Inger Nordvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gjorde om på rørkoblinger samt byttet pakning og remonterte avløp fra dusj. Oslo Rør AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

byttet blandebatteri og dusjhode i dusjen på badet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Oslo Rør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gjorde om på rørkoblinger samt byttet pakning og remonterte avløp fra dusj

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura

Initialer selger:
I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

skjeve gulv pga eldre bygård

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

oppgraderinger som følge av el-sjekk av hele bygget via sameiet i 2012/2013- montert nye stikkontakter, samt festet eksisterende som er løs- Byttet ut lampettledning fra bryter til hengelampe på kjøkken- Montert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

El-sjekken ble foretatt av elektriker via sameiet

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektriker via sameiet 2013

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja, både i fellesarealer og leilighet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkong oppført i 2015

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.08.2026

Signert av *Inger Nordvik*

Initialer selger:
I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Wilsesgate 6 AS		**Vår ref.:**	2727/10	**Fødselsdato eier:**	07.05.1987
Wilses gate 6		**Type:**	Bolig AS		
0178 OSLO		**Eiere:**	Inger Lindsjørn Nordvik		
Organisasjonsnr:	931 044 656	**Aksje:**	10	**Aksjeboenhetsnr:**	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 877**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	234
	Renter felleslån	238
	Felleskostnader	3 010
Tilleggsytelser:	Internett	395

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	55 417	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 156 701	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15162352692, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.09.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 04.09.2026: 1 156 701

Andel av saldo: 55 417

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2040)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 231,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Charles Mignot

Adresse: Wilsesgate 6

Postnr/-sted: 0178 OSLO

Boligopplysninger:

Wilsesgate 6 AS	**Vår ref.:**	2727/10	**Fødselsdato eier:**	07.05.1987
Wilses gate 6	**Type:**	Bolig AS		
0178 OSLO	**Eiere:**	Inger Lindsjørn Nordvik		
Organisasjonsnr: 931 044 656				

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 97368480
E-post: Charlesmignot@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.09.2026

Utestående saldo: **479**
Felleskostnader: 479

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

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

7: Pålydende

Pålydende:	18 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	10	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	10

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	208/823				
Bygningstype:	Småhus				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	425.9		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90370917		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	20.07.2011	SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.04.26 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2025. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Aider.

Boligopplysninger:

Wilsesgate 6 AS	**Vår ref.:**	2727/10	**Fødselsdato eier:**	07.05.1987
Wilses gate 6	**Type:**	Bolig AS		
0178 OSLO	**Eiere:**	Inger Lindsjørn Nordvik		

Organisasjonsnr: 931 044 656

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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


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

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. 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.

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 uvedkommende, 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.

Wilsesg t. 6

f.nr. 534/1896

6 Våningshus.

554.96.

Anmeldelse
Skrivelse
Situationsplan.
4 Tegninger.
7/4 97 2 Tegninger.
1 Beregning.
19/6.97 Skrivelse

3050/96

Expedition

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 6 Vibesgade

Indleveret 20de Januar 1900.

Overendes Hr. Gr... at oplyse om,
hvorvidt der med Hensyn ... Vandforholde,
Reguleringsbestemmelser ... at bemærke.

Christiania den ...

Ærbødigst Haavd. Linthoe

Intet at bemærke
d. u. s.

CHRISTIANIA BRANDVÆSEN 721/96

Overendes Sundhedskommissionen
Christiania den 20 Jan 1896.

CHRISTIANIA SANITETSKOMMISSION 739/96

Gaaende Ad Hr. ... Foranledningelse af Overlæge
Christiania den ...

CHRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS L.-No. 608/96 BYGNINGSKONTOR.

Hr. Bygn. Inspec. Conradi

Indlemmen

Overenden Hr. ... Anmeldelse til Forsamlingen og med Hensyn ... Forholdene
Erklæring paa Bemærkningen

Chr 27/1

3050
4

1660. 96. I

Tiende H. Stadsingeniørs Afgivelse af de §§ 13, 14 og 15 paabudne Bekjendtgjørelser

Christiania den 28de November 1896

G. Bull

1660.

Tilbagesendes til Stadskondukteren, idet jeg i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bekjendtgjørelser vedlægger.

Chra. Stadsingeniørkontor den 3die December 1896

Chr. Andersen

3099
4

Anmeldt

Approberes under Hensyn til Stadsfysikus Stadsingeniørens Bestemmelse de mindre Aandøren til Kjøkkenet.

Forbandtet ved K og Taktonstruktionen maa forbedres.

Jernbjælkerne maa nøjagtigt males og dækkes med Murstik ell. lign.

Christiania den 4de December 1896

G. Bull

Copi.

Christiania Bygningskommission

Herved anmeldes endel Forandringer af 1ste Etage som bestaar deri at der agtes indrettet 3 Butikker samt endagte Trappegang samt endagte Reparering eller Fornyelse af Kjøkkenskorstenen for de anførte Lejligheder.

Christiania 6 April 1897

undertegnede Eier

Tiende H. Wang

Edv. Carlsen
(eiendomsmægler)

Tilbagesendes Hr. Stadskaptainkontoret i Anledning af Formandens Beretning saa fornemmer jeg ikke gives Anledning til nogen Bemerkning.

Chra 20/4. 97. D. Lange

Intet at bemærke ved de angivne Forholdsregler, de maa mon jeg anses tilstrækkelige.

Christiania den 13de April 1897

Thaulow

1103/97

Intet at bemærke naar Arbeidet behandles som foran anført

Christiania 17de April 1897

Gbull

Tilbagesendes den ærede Sundhedskommission, idet man tillader sig at forespørge om Kontoret for Diskrimanasgaden kan tillades som Arbeidsrum. Hvidemulig vil Sundhedsvæsenets Fortidsarkiver, hvorfor Bjælkelaget maatte forstærkes og et Del af den Gruus kommet ud under Terrainet. Naar de blive anbragt paa Loftet, Rummets lille Størrelse undtaget intet Hinder til Arbeidet.

Kristiania d. 25. Mai 1898
for D. Lange Stadskaptain
Jacobsen

Tilbagesendes hr. Bygningsinspektøren idet man erklærer sig enig i foranstaaende. Skam maa gives vandtætte Sider og Bund samt skaffes Afløb for overvand.

Kristiania Sundhedskommission, 2den juni 1898.

R Neuhaus

Jacobsen

673/96 Indk. 3/6 98

J.-No. 5549.

Bygningsmeldelse

i [illegible] Distrikt

I Henhold til Bygningsloven [illegible] at der paa Grund af Matr. No. 6

Wilhelmsgade [illegible] overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes [illegible] angivet.

Bebyggelsens Fladeindhold:	[illegible]	[illegible] Etager	tilsammen	320 m/2.
	[illegible]	5 do		
	[illegible]	do		
	[illegible]	do		

Gaardsrummets Fladeindhold (§ [illegible]) [illegible] 32 + 10.75 = 89.22 m/2

Bebyggelsens Bestemmelse (§ [illegible]) Forretningshuse

Anlæg af de i Bygningslovens [illegible] omhandlede Slags

Bygnings-Høide (§ 33) [illegible] fra fortorvs kt. vedkommende gaard

Gadens Bredde (§ 33) [illegible]

Etagernes Antal 5

Etagernes Høide (§ 44) [illegible] 3.20 m i lyset

Fundamentering (§ 26) [illegible] jordfæstning og kiler

Grundbeskaffenhed [illegible]

Isolation (§ 25) [illegible]

Drainering og Kloak [illegible] Drainrør og til Kloak

Bygningsmateriale (§ 26) 2½ 2 1½ 1 og ½ stens Mur

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) over portene indlægges i facaderne til gaarden og gaden og i kjælderen 2 st I jern Nr 28 i hver !

Tagtækning (§ 35) Bordtag med tagpap over Skifer

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

Loftsindretning (Tagkviste §§ 37 og 44) Fladmeder og tømrelopt

Indretning i Kjælderne (nødvendige Nedgange, §§ 19 og 43) Kul og vedboder bryggerhus og kjælderen 2 indvendige nedgange

Trappeantal (Ildfaste, § 41) 2 ildfaste trapper der føres fra. kjælderen til loft

Antal Piber med tilhørende Ildsteder (49 e) (Detaljerede Oplysninger herom indskrives i Planerne) 9 ladpiber 30×30 cm og 25×25 cm med tilsam 80 ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ingen

Lokum, Stald, Fjøs, o. s. v. (§§ 63, 64) Anordnes som Closet med closetkasser. Gulvene cementeres vandtætte. De murede pr de vender mod Kjælderen og trapper for Closetrummene anordnes med luftskigte i forbindelse med den øverste luftpipe. Afføringspiperne fra hvert sæde føres ind i en luftpipe ved siden af opvarmningspiperne paa loftet anordnes

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

Kristiania den 19 Nov. 1896

Eier: H. I Petersen

Adresse: Haakedsgade 15

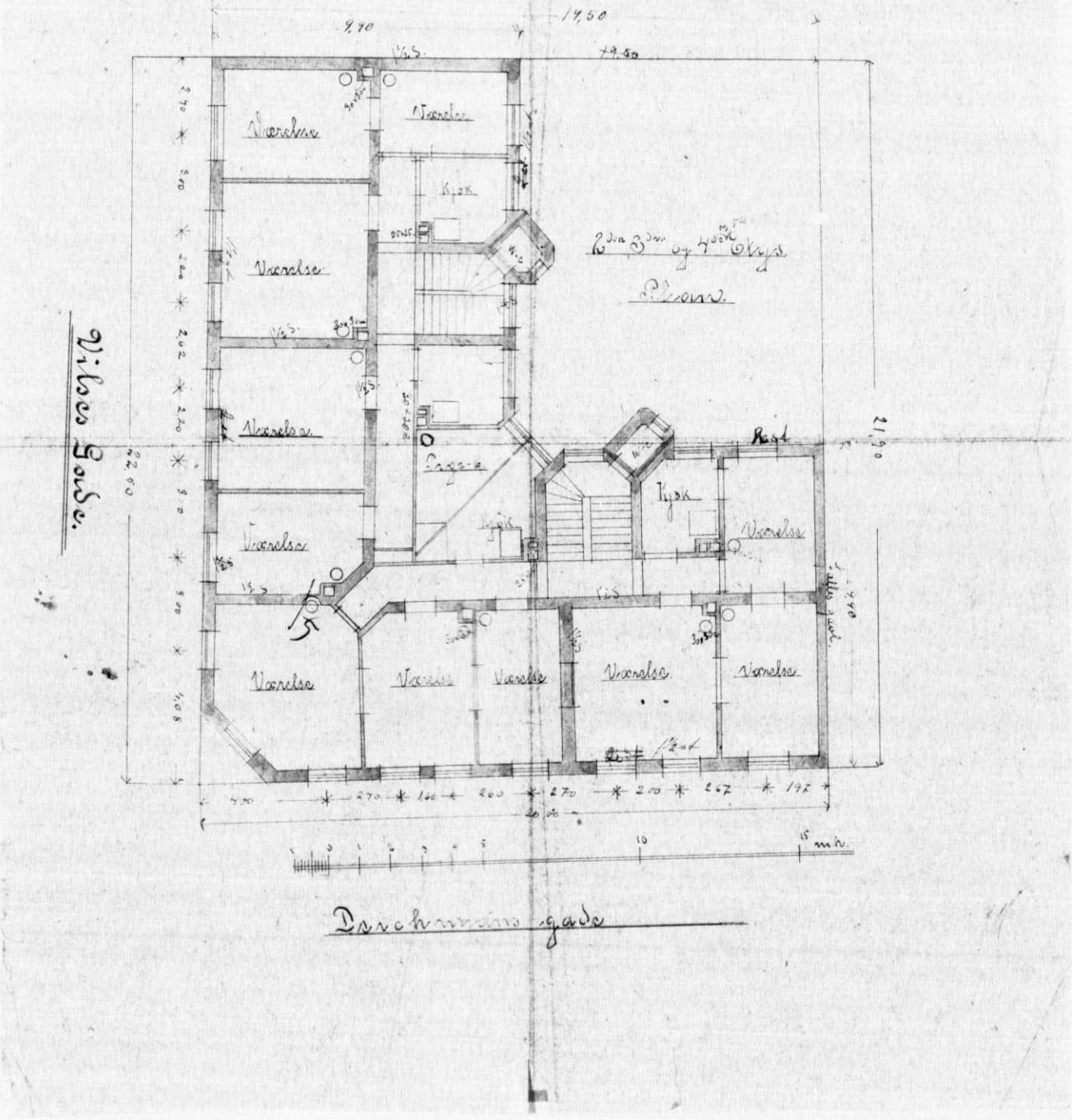
Anmelder: Edv Carlsen

Adresse: Jernbanetorvet 11

Bich. Andvords Papirhandel, Chr. Sarx Gade.

554.96.

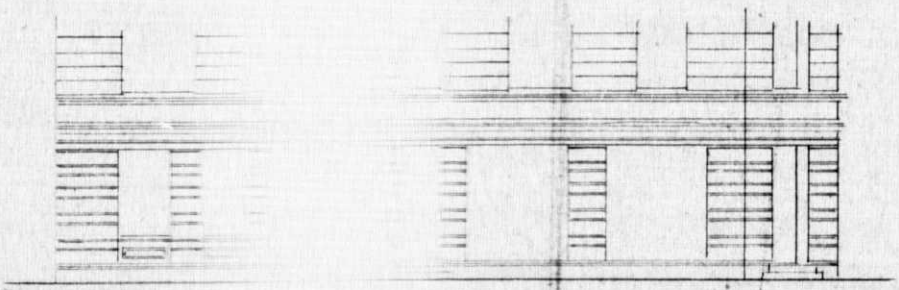
Vilsø Gade Nr 6.



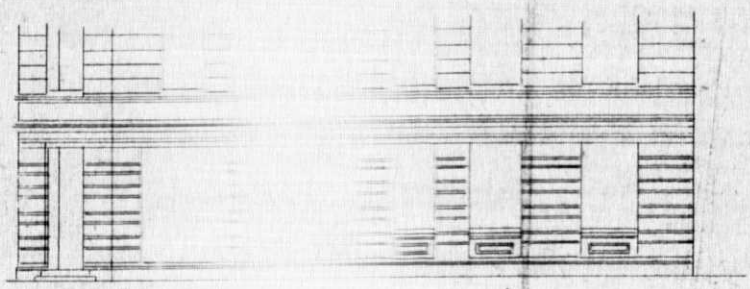
2 Stk 3 Stk og 4 Stk Etgs Plan.

LOU DARLEY
Architecte

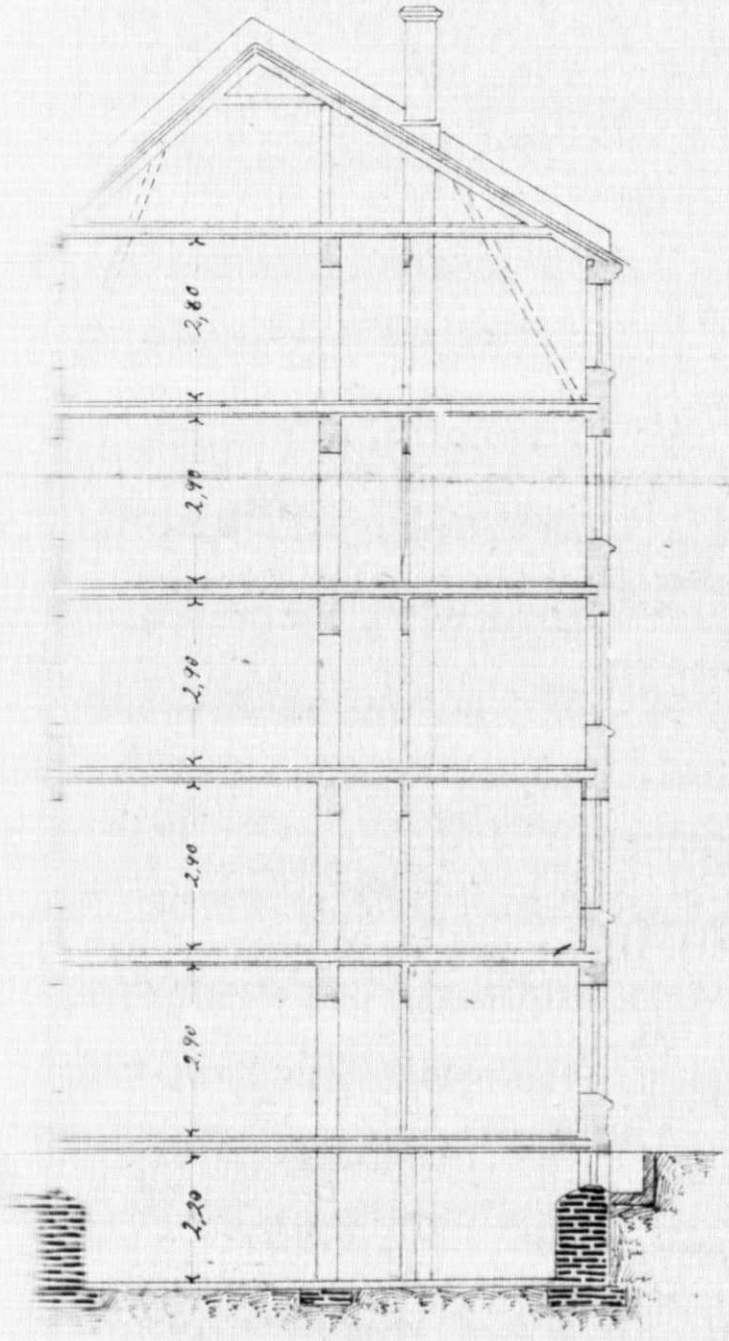
Ses-gade



gade



gade



Schnitt a. b.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	208/0823 Wilses gate 6	Journalnr. 88/5601-M
Arbeidets og bygningens art	Innr. bad/wc - Bygård i 2.-5.etg.	Innlevert 12.12.88
Byggherre	Ove Monsen, Wilses gate 6, 0178 OSLO 1	
Anmelder	Jorunn Solgaard, Wilses gate 6, 0178 OSLO 1	

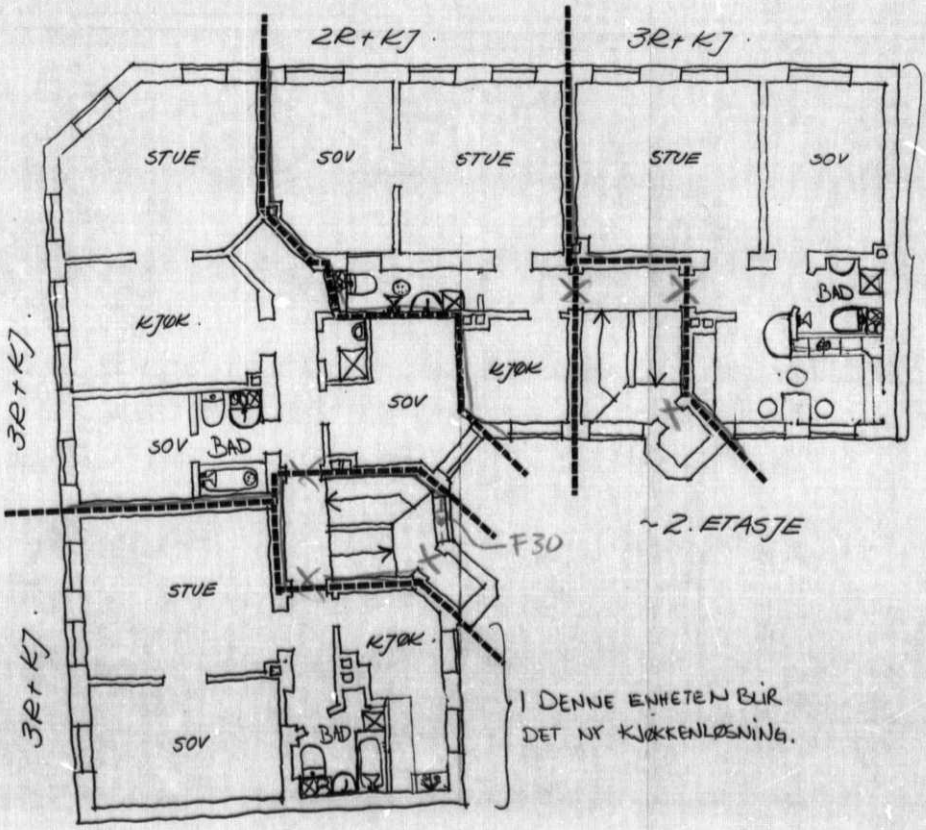
1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8	5/87	23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

[illegible] GAB
4/4 - 89 sc

SEND BYGGETILLATELSE 4/4 89. JJ. 5. 7. 89 sp

Skj. B-15 Andvord.

OSLO BYGNINGS...
MOTT...
- 7 MARS 1989



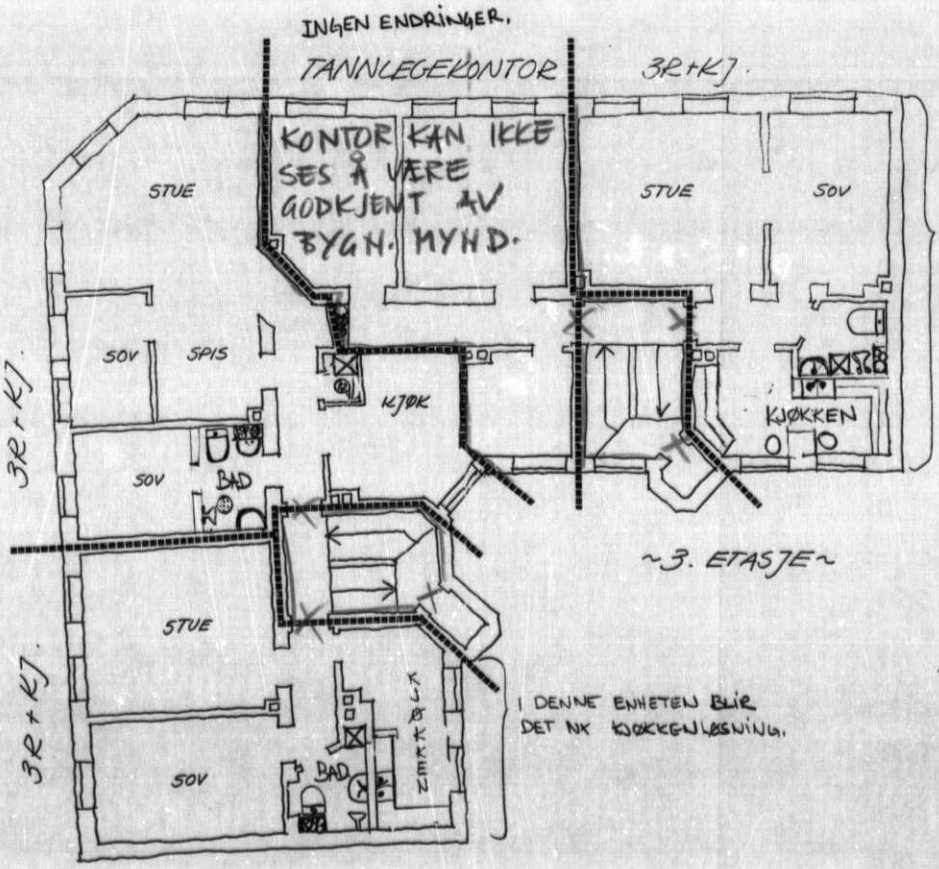
I DENNE ENHETEN BLIR DET NY KJØKKENLØSNING.

I DENNE ENHETEN BLIR DET NY KJØKKENLØSNING.

5

WILSESGT. 6.
15.08.88

~~EKSISTERENDE PLAN~~
2. ETASJE.
~ CERCHE, HARALDSTAD, BAKKMOEN A.



OSLO BYGNING
MOTT
- 7 MARS 1989

6

WILSESGT. 6.
15.08.88

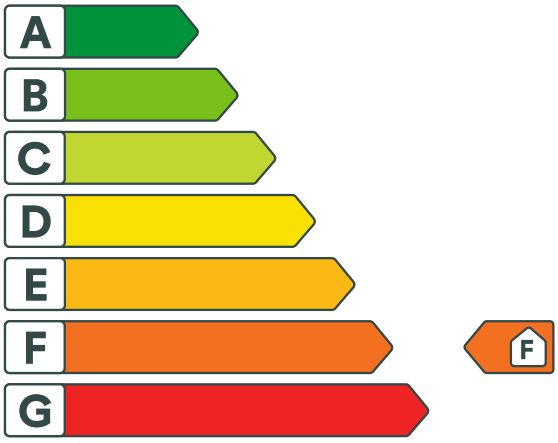
~~EKSISTERENDE~~ PLAN, ~~3. ETASJE.~~
~ ~~LERCHE~~, HARILDSTAD, BÆRHOLEN

enova

Energiattest



Adresse **Wilses gate 6, 0178 OSLO**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343802**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80485565**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **823**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **266,75**

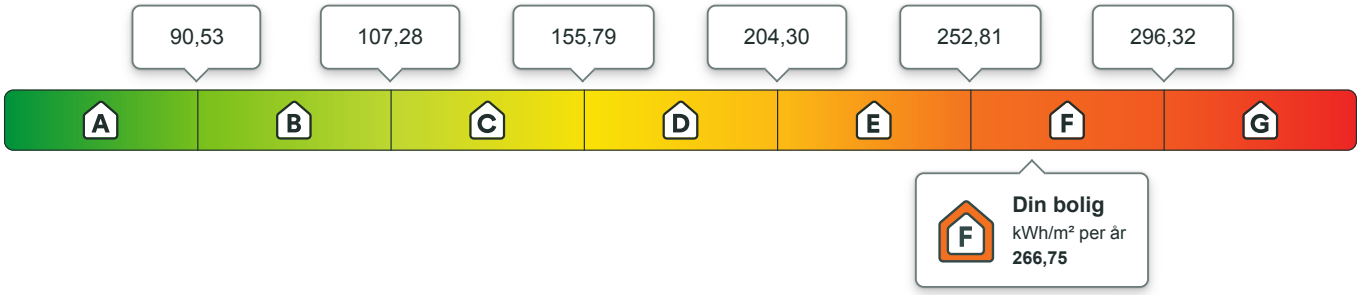
Wilses gate 6, 0178 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 204,70	**266,75**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Wilses gate 6, 0178 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Wilses gate 6, 0178 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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: 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 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.

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

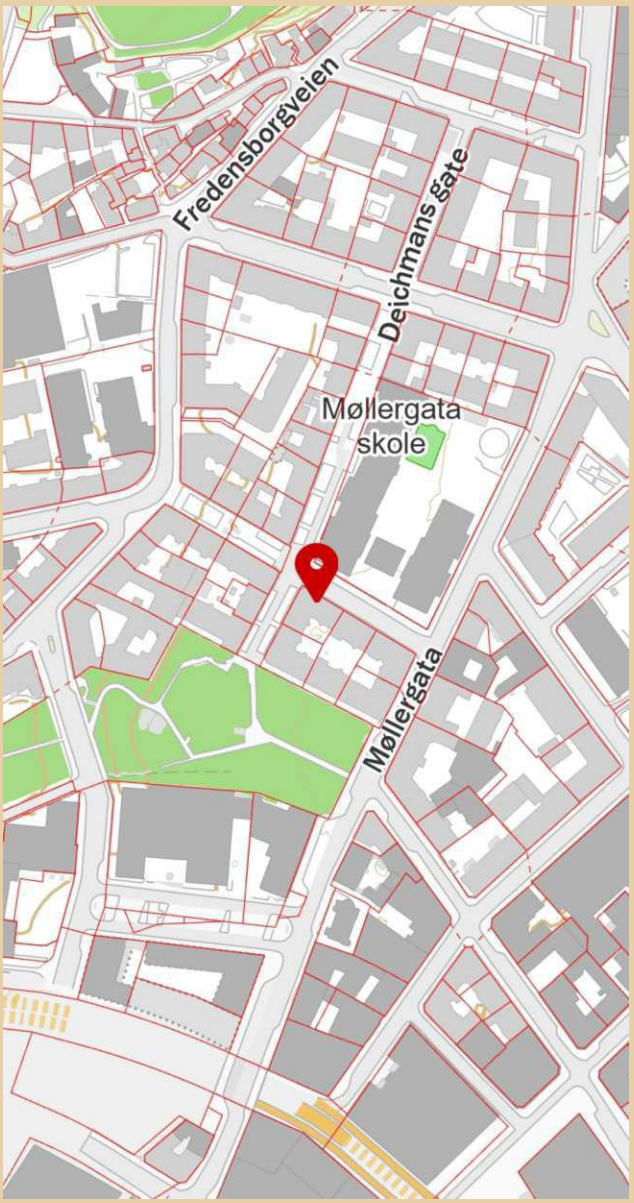
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

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, 0177 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 823, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260478

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 456 93 038

E-post: peter.lunde@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.
