PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

WILSES GATE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

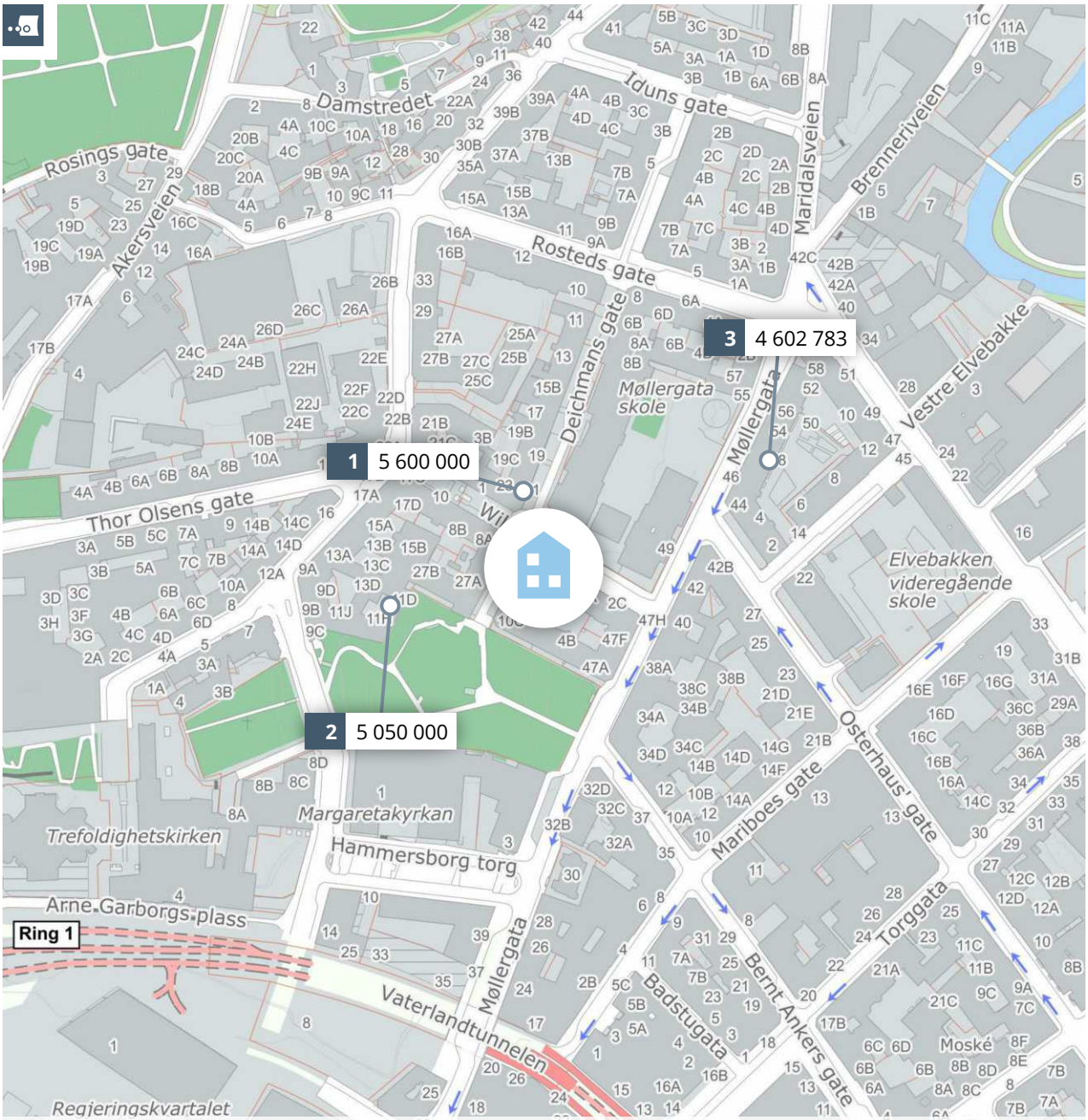
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

WILSES GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 21.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wilses gate 6, 0178 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

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

Verdivurdert til

5 240 000

56 664	5 296 664	92 982
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	3 904
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Deichmans gate 21				28.09.2025	5 900 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**96 552**
	58 m²	1874	3. etg	2 sov						
2	Fredensborgveien 11 D				17.03.2026	4 990 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**109 783**
	46 m²	1881	1. etg	1 sov						
3	Møllergata 48				22.12.2025	4 500 000	**4 200 000**	402 783	4 602 783	**85 237**
	54 m²	2004	1. etg	- sov						

2-roms leilighet sentralt i Oslo. Leiligheten har klassiske detaljer, peis og ligger i en rolig gågate. Stor og romslig stue med god plass til møblering. Separat kjøkken med inngang til soverom. Hovedoverommet har inngang fra stuen.

Leiligheten inneholder: entre, bad, kjøkken, stue og to soverom.

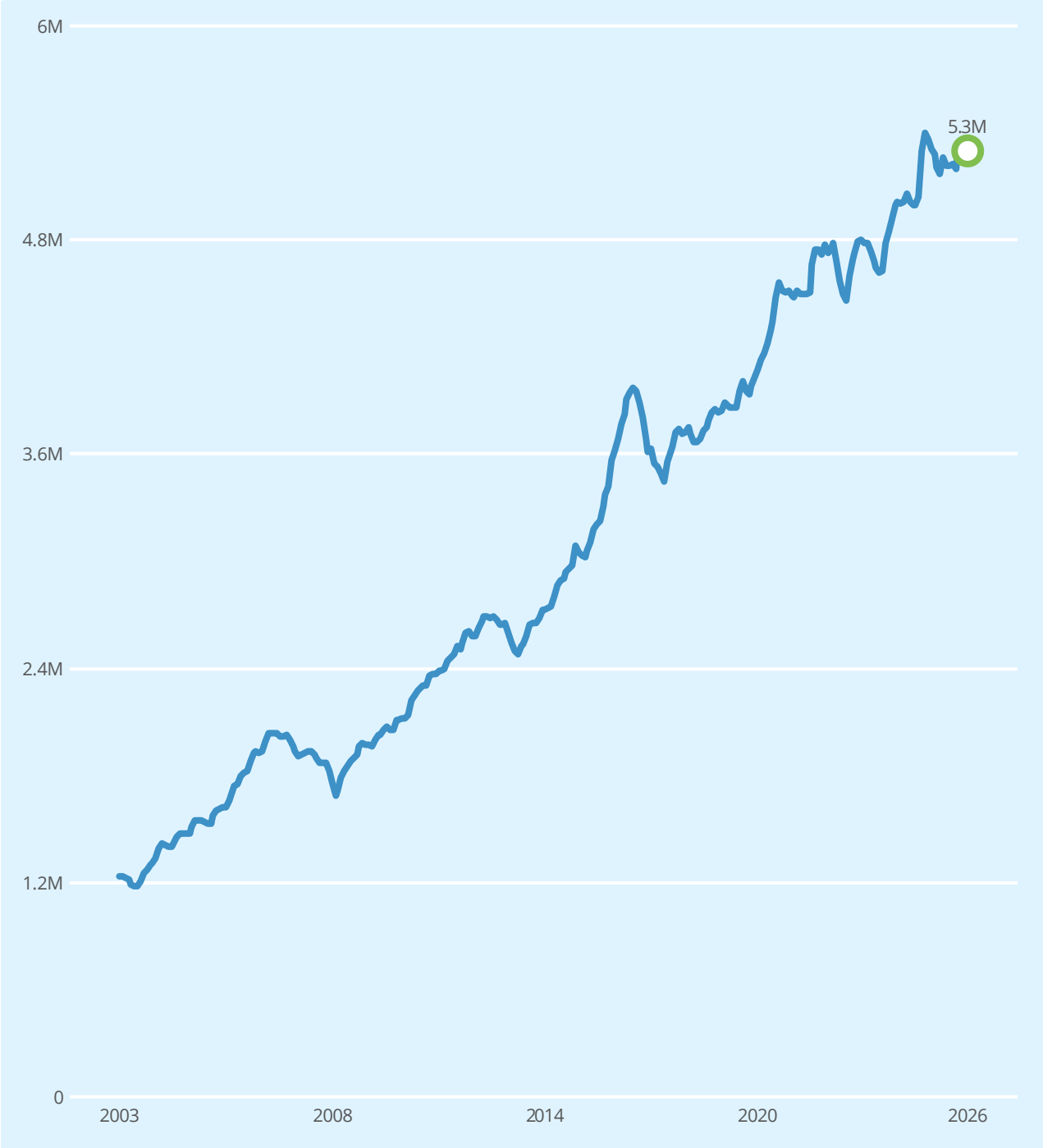
Aksjebrevnummer 19

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 6 grunnkrets nå

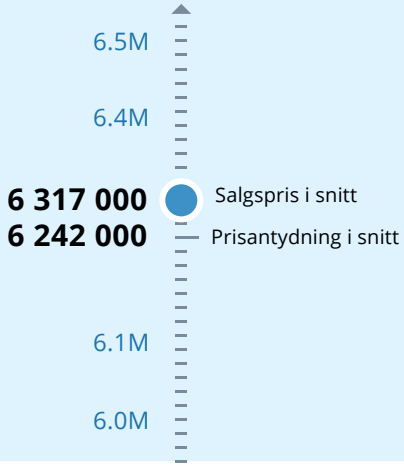
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

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

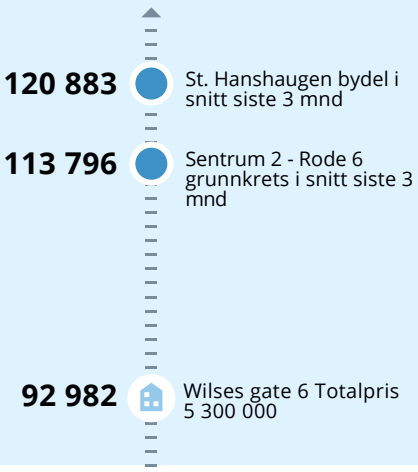
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260230

Selger 1 navn
Idar Fyksen Øyo

Gateadresse
Wilses gate 6

Poststed	Postnr
OSLO	0178

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90370917

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260230

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet toalett
Arbeid utført av	Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260230

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260230

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260230

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Idar Øyo	0a4b4a25586d7f94610b8 92e302441314a875291	16.04.2026 10:51:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260230

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Wilses gate 6, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 823

Aksjenummer 19

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



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26103 **Eiendomsverdi ref nr:** NF1331

Autorisert foretak: M-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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

–

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

–

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har terracotta fliser i entré og på kjøkkenet, tregulv i stuen og tilstøtende soverom samt malt gulv på soverom mot bakgård. Det er gulvvarme i de fleste rom.
Veggflater med malte plater/tapet og malt panel samt både malt og synlig teglstein.
Malte slette takflater med stukkatur og rosett i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,15 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på bad og underliggende konstruksjoner. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Oppussing av bad og underliggende konstruksjoner må påregnes og vurderes til å være nært forestående.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med både slette og profilerte fronter, fliser og stålplate på vegger samt overskap med vitrine glass. Heltre benkeplate med nedfelt stort kompositt vask og ett-greps armatur i krom. Integrert stekeovn fra AEG og platetopp fra Electrolux samt veggmontert avtrekksvifte. Opplegg for både oppvaskmaskin og kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av både rør i rør og kobber.
Stoppekraner er plassert i luke på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter og skrubrytere.
Det er 7 fordelingskurser.
Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

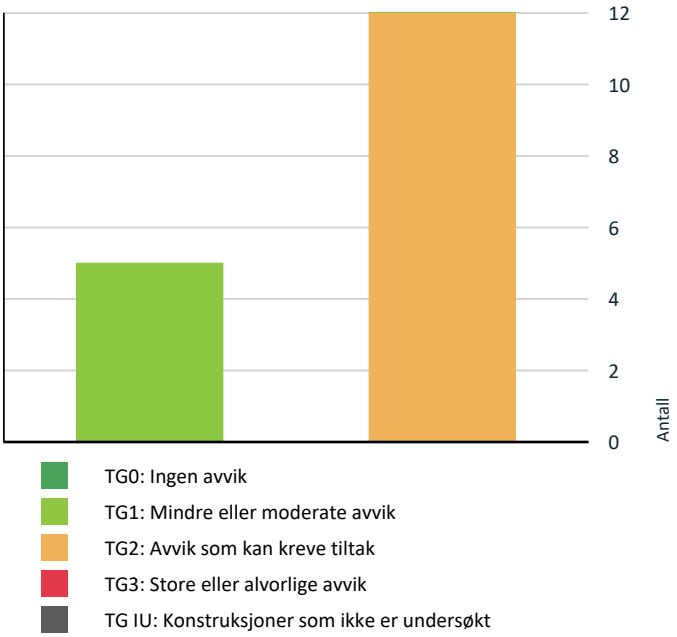
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Standard
Leiligheten inneholder eldre standard på innredninger og overflater.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1999.
Vinduene er generelt utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vridere på kjøkkenet er harde og vanskelig å lukke.
Det ene vinduet på soverom mot bakgård sitter skjevt i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes for å unngå at det oppstår slitasje og skader på vinduer og vridere.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er utadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har terracotta fliser i entré og på kjøkkenet, tregulv i stuen og tilstøtende soverom samt malt gulv på soverom mot bakgård. Det er gulvvarme i de fleste rom.
Veggflater med malte plater/tapet og malt panel samt både malt og synlig teglstein.
Malte slette takflater med stukkatur og rosett i stuen.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,15 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom/hulrom under flere fliser og sprekk i enkelte fliser.
Det er langsgående glippe mellom gulvbord i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom/hulrom under fliser og sprekker i enkelte fliser kan føre til videre oppsprekking, løsning av fliser og redusert levetid, samt i utsatte områder risiko for fuktinntrenging. Dette bør utbedres ved å ta opp og legge om skadde fliser med korrekt underlag og festemasse, samt kontrollere og rette opp eventuelle bevegelser i underlaget.
Den langsgående glippen mellom gulvbord i stuen skyldes trolig uttørking eller naturlige bevegelser i treverket, og medfører hovedsakelig estetiske forhold, men kan også gi noe økt slitasje eller trekk. Tiltak kan være justering eller utskifting av bord ved behov, eller å la forholdet være dersom det vurderes som normalt og stabilt.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm i stuen, ca 9 mm i entré, ca 13 mm på kjøkkenet samt ca 20 mm på hovedsoverom.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Malt mursteins pipe med peis i stuen.

–

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

To-fløyet dør med glassfelt og dempelist på karm mellom stue og hovedsoverom.
Malt profilert dør til soverom mot bakgård.
Ubehandlet dør til badet.

–

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde skap med innfelte downlights i entré.
Garderobeskap på soverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på bad og underliggende konstruksjoner. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Oppussing av bad og underliggende konstruksjoner må påregnes og vurderes til å være nært forestående.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lyse 20x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje og svertesopp i fuger samt flis med hull og sprekker etter tidligere innredninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det er symptomer på elde og slitasje. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen.
Det er påvist noe bruksslitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Slitasje på fuger kan oppstå som følge av normalt bruk over tid. Dersom slitasjen øker eller åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. Fugene kan utbedres eller re-fuges ved behov. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuger og fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk er plassert under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri og hånddusj.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt stikktakninger i synlig treverk inne i kasse på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke påvist noen forhøyede fuktverdier, men det ble påvist feil utførelse av konstruksjonen ved bruk av plast i veggen.
Bruk av plast på vegger på bad bør kun brukes ved riktig bruk av smøremembran slik at det ikke oppstår fukt i mellom to dampsjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutt utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere en evt negativ utvikling i konstruksjonen. Plast i vegg mot våtrom ansees som en risikokonstruksjon. Det vurderes likevel til at det er kort/liten gjenværende restlevetid på hele konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med både slette og profilerte fronter, fliser og stålplate på vegger samt overskap med vitrine glass. Heltre benkeplate med nedfelt stort kompositt vask og ett-greps armatur i krom. Integrert stekeovn fra AEG og platetopp fra Electrolux samt veggmontert avtrekksvifte. Opplegg for både oppvaskmaskin og kjøl/frys.

–

Det er noe slitasje og misfarging i vasken samt noe svertesopp i fuge.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av både rør i rør og kobber.
Stoppekraner er plassert i luke på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrørene i leiligheten fremstår som eldre, og uten dokumentasjon på utført utskifting eller rehabilitering. Rørene har nådd en alder som kan indikere at de er i ferd med å passere sin tekniske levetid.
Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å få utført en inspeksjon av rørlegger for å vurdere tilstanden til rørene nærmere. I forbindelse med eventuelle renoveringsprosjekter (f.eks. på bad eller kjøkken) bør rørsystemet skiftes ut for å sikre langvarig og sikker vannforsyning, samt forebygge fremtidige lekkasjer og skader. Eldre kobberrør er utsatt for tæring og svekkelse av materialet, noe som kan føre til lekkasjer og uforutsette vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter og skrubrytere.
Det er 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Uvisst. Men det har antageligvis ikke blitt gjort så lenge jeg har eid leiligheten. Dvs. ikke etter 2021.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja. Byttet komfyr og platetopp, Wetal AS gjennomførte det elektriske arbeidet i forbindelse med dette. Alt som eventuelt har blitt gjennomført før jeg overtok leiligheten har jeg ingen informasjon om

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

   Uvisst.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Antageligvis nei. Jeg ble ikke informert om noe slikt ved overtakelse av leiligheten, og så vidt meg bekjent foreligger det heller ikke en kontrollrapport fra perioden jeg har eid leiligheten

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

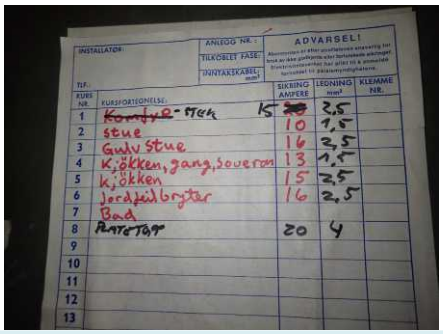
Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger opplyser at det ikke er foretatt radonmålinger, og at det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

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

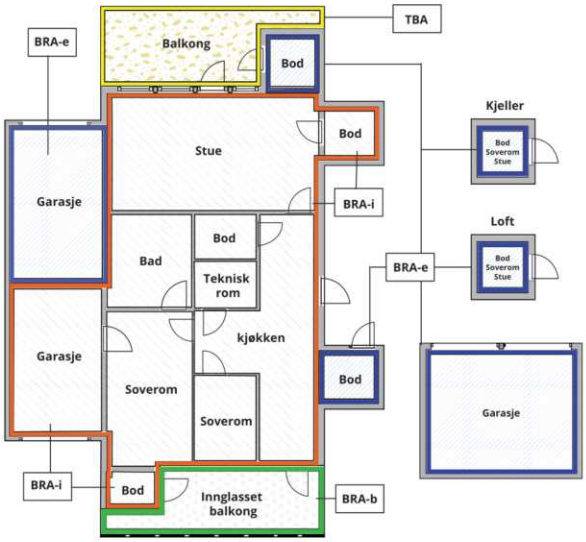
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	57			57	
Kjeller					
SUM	**57**				
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod med et gulvareal på ca 6,8 m2 med en takhøyde på ca 1,80 m. For at boden skal være målbar må takhøyden være minimum 1,90 m.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Wilses gate 6

Hjemmelshaver
Wilsesgate 6 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Wilses gate 6 AS	931044656		Aider AS	Idar Fyksen Øyo

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesgjeld	
19	56 663	*24.04.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Wilses gate 6 AS i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående leilighet med stue, to soverom, bad og separat kjøkken beliggende i byggets 1. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og sentral beliggenhet i attraktive Fredensborg. Det er kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet som forretninger, kaféer, restauranter, offentlig kommunikasjon, skoler, dagligvare og treningssentre. Gangavstand til blant annet Vulkan med Mathallen, Akerselva, St.Hanshaugen, Oslo Sentrum, Youngstorget og Grunerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet tomt på 426 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3904,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann mm.

–

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

Parkeringsforhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	90370917			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026	Oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.04.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	30.04.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	29.04.2026	Tilbakemeldinger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NF1331

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Wilses gate 6

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 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 (8-1... 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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rostedsgate - 12127	2 min
Hammersborg torg P-plass - 11899	3 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

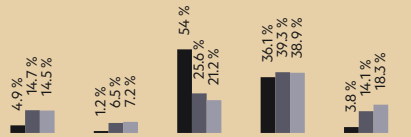
BARNEHAGER

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

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss

SPORT

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

«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

— Sitat fra en lokalkjent

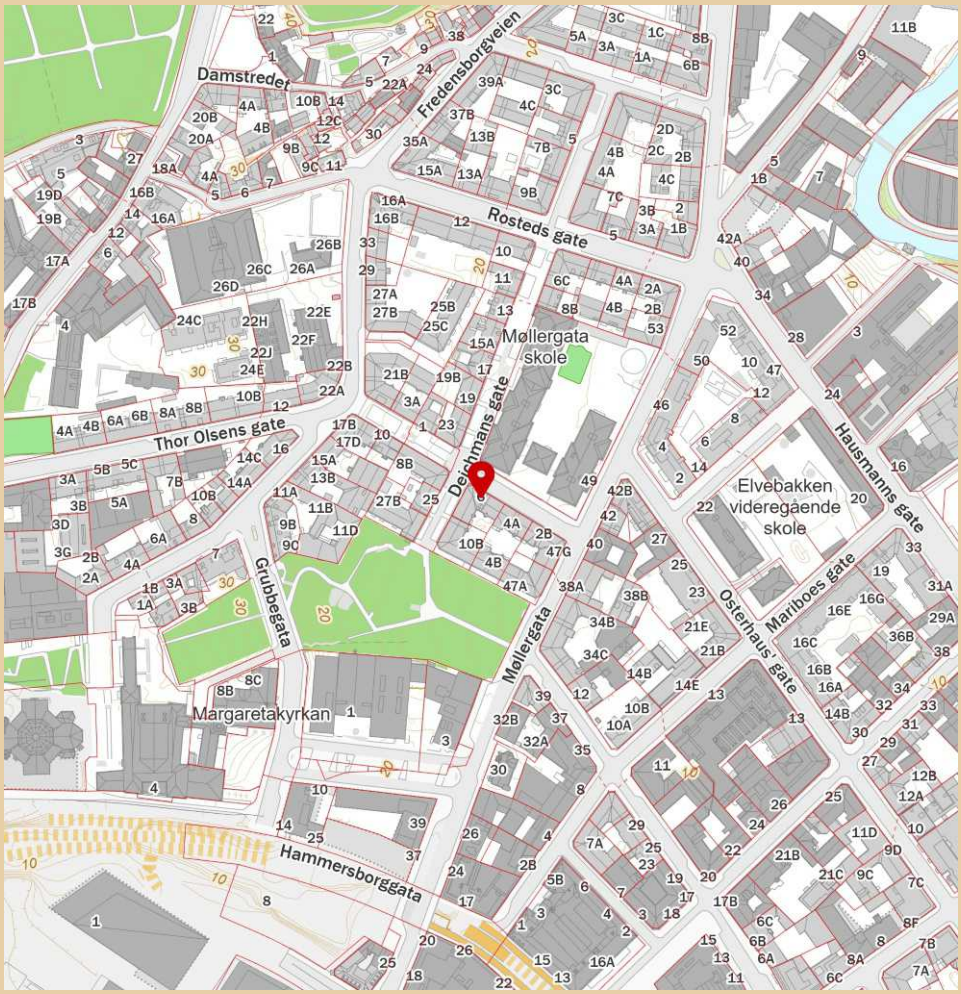
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Wilses gate 6

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 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

FINN 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

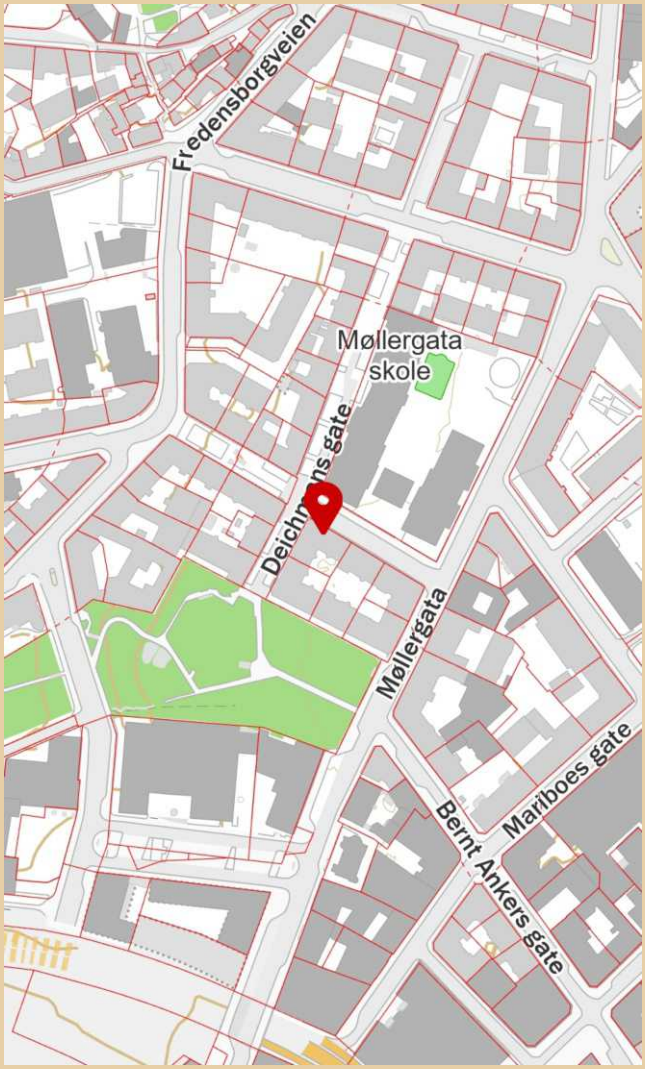
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



FINN 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

Wilses gate 6

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 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

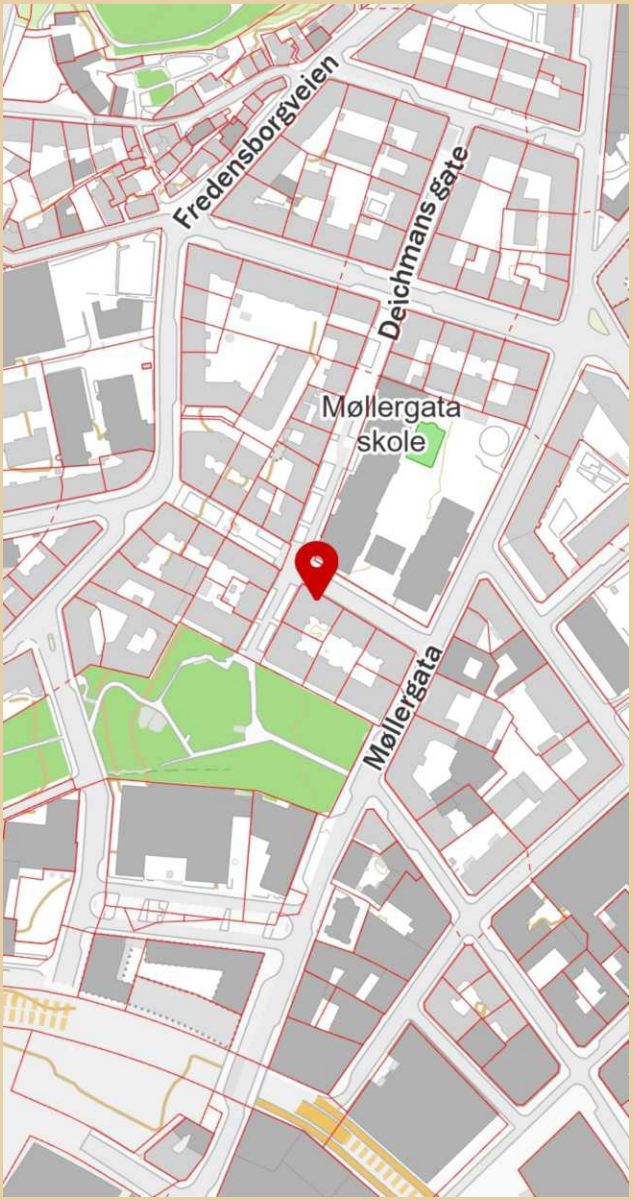
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



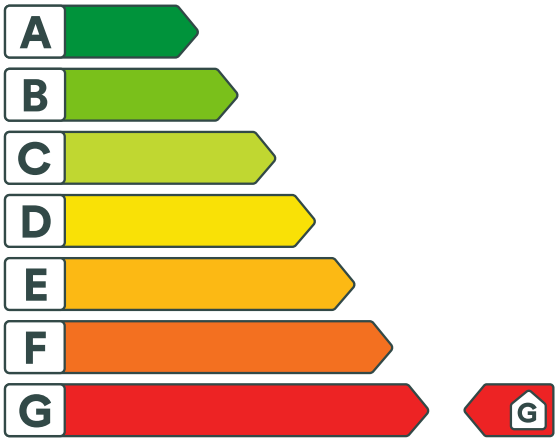
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Wilses gate 6, 0178 OSLO**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288840**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80485565**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **823**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **406,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **406,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 151 kWh**

Boligopplysninger:

Wilsesgate 6 AS		**Vår ref.:**	2727/19	**Fødselsdato eier:**	21.02.1998
Wilses gate 6		**Type:**	Bolig AS		
0178 OSLO		**Eiere:**	Idar Fyksen Øyo		
Organisasjonsnr:	931 044 656	**Aksje:**	19	**Aksjeboenhetsnr:**	19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 904**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	220
	Felleskostnader	3 006
	Renter felleslån	298
Tilleggsytelser:	Internett	380

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)	56 663	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 160 911	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207853062, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2026: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 165

Saldo per 24.04.2026: 1 160 911

Andel av saldo: 56 664

Første termin/første avdrag: 30.01.2020 (siste termin 30.12.2039)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Charles Mignot

Adresse: Wilsesgate 6

Postnr/-sted: 0178 OSLO

Telefon: Mob.: 97368480

E-post: Charlesmignot@gmail.com

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

7: Pålydende

Pålydende:		18 000	Opprinnelig innskudd:		
Aksjenr:	19		Partialobligasjonsnr:	Aksjeboenhetsnr:	19

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:	01.12.2020	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Wilsesgate 6 AS	**Vår ref.:**	2727/19	**Fødselsdato eier:**	21.02.1998
Wilses gate 6	**Type:**	Bolig AS		
0178 OSLO	**Eiere:**	Idar Fyksen Øyo		

Organisasjonsnr: 931 044 656

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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."

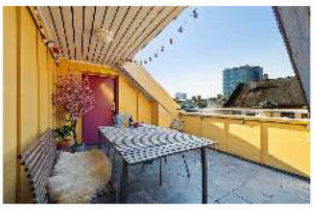
Det er mulighet for utleie i inntil tre år etter søknad til styret dersom du selv har bodd i leiligheten i minst ett år. Utleie er tillatt i inntil 3 år dersom du selv har bodd i leiligheten i minst ett år de to siste årene, etter søknad til styret. Styret kan avslå søknaden dersom det er en spesielt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



WILSES GATE 6
OSLO 1896

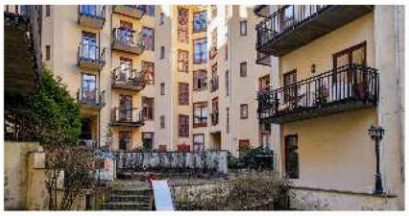
I fellesskap

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.

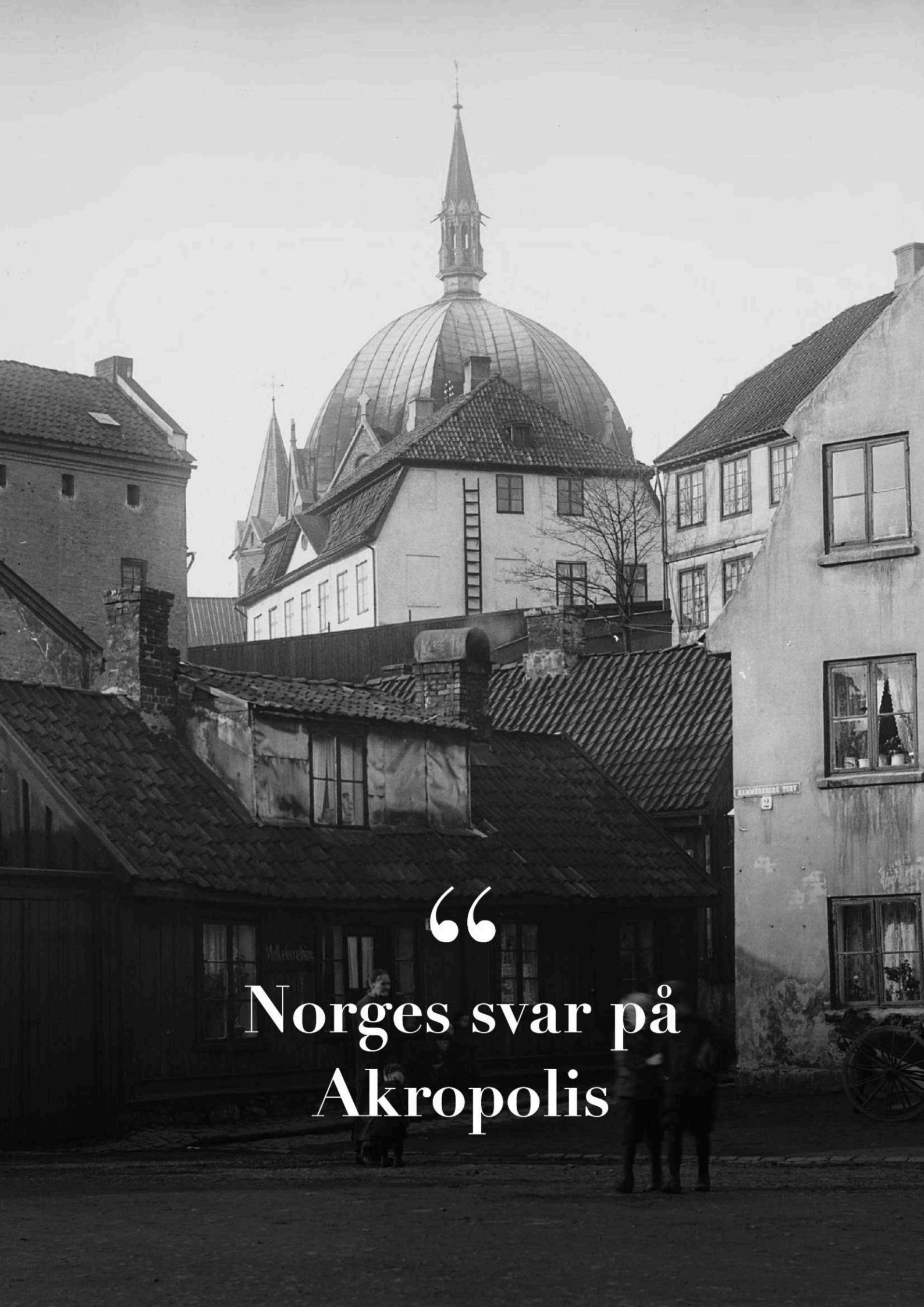


WILSES GATE 6
OSLO 1896

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.

Agenda – Ekstraordinære generalforsamling

Dato: 25. september 2025
Tid: Kl. 18:00
Sted: Lynx

1. Velkommen og konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av 2 protokolvitner
- Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Vedtektsendring

Forslag:

Det tilstrebes at styret består av fem medlemmer. En Formann og 4 styretmedlemmer.

Styret skal bestå av minimum fire personer: én styreleder og tre styremedlemmer om. § 9 i vedtektene

- Diskusjon og avstemming

5. Valg av nytt styre

- Valg av 2 nye styremedlemmer
- Eventuell gjenvalg av sittende medlemmer

7. Eventuelt

- Åpen runde for korte innspill og informasjon: airbnb i huset, langtidsleie og korttidsleie.

Vel møtt!
Vi håper alle har anledning til å delta og være med på å forme veien videre.

Ekstraordinær generalforsamling

Tilstede: Charles Mignot, Sigurd Tveit, Torild Landa, Gunnar Kjørvik, Peder Kjeserud, Vemund Aarstrand, Dan Tyler, Elfrid Fjordvang, Martin Strømme, Anders Haugan, Andre Martin, Tine Solstad, Mathias Solheim, Alex Roer, Maren, Liv Anna Lindberg, Andrew Wallice, Heidi Fjordvang

Ikke tilstede: Idar Øye, Nicolay Grefslie, Inger Norvik, Charlotte Mclnnes, Silje-Sofie Skomedal, Ingrid Hunsdal, Harald Bråthen

Referat 25.september 2025, Lynx lokaler

1. **Godkjenning av innkalling**

Innkalling ble godkjent uten innvendinger.

2. **Konstituering**
   - Møteleder: Charles Mignot
   - Referent: Liv Anna C.A. Lindberg
   - Protokollvitne: Mathias Solheim og Alex Roer
3. **Valg av nye styremedlem**

Som avtalt på generalforsamlingen i mai 2025 gikk Vemund inn som vikar, og Liv Anna fortsatte som styremedlem frem til denne ekstraordinære generalforsamlingen.

Mathias og Heidi stilte til valg og ble valgt inn i styret.

Fra og med i dag (25.september 2025) består styret av:

- Leder: Charles Mignot
- Nestleder: Sigurd Tveit
- Styremedlem: Harald Bråthen
- Styremedlem: Mathias Solheim
- Styremedlem: Heidi Fjordvang

Mathias Solheim og Heidi Fordvang regnes som valgt fra mai 2025 og er på valg igjen i mai 2027.

4. **Avstemming: Vedtektsendring om antall styremedlemmer**

Styret hadde utarbeidet forslag til endring av § 9 i vedtektene:
«Det tilstrebes at styret består av fem medlemmer. En Formann og 4 styremedlemmer. Styret skal bestå av minimum fire personer: én styreleder og tre styremedlemmer om. § 9 i vedtektene»

- Diskusjon om behov for å stemme over vedtektsendringen nå som to nye er valgt

- For ordenskyld ble det avstemning: Forslaget bel ikke vedtatt. (18 stemte imot/ 1 for)

- Det ble foreslått å vurdere om det skal fremmes forslag om å innføre varamedlemmer i vedtektene. Styret vil vurdere om det skal legges fram et forslag på dette til generalforsamlingen i mai 2026

5. **Eventuelt: åpen runde for korte innspill og informasjon om Airbnb i huset, langtidsleie og korttidsleie**
   - Diskusjonspunkter:
     - Bekymringer for fremmed i oppgangene og utrygghet
     - Tidligere og nye tyverier
     - Om det er behov for å regulere/tydeliggjøre korttidsutleie/Airbnb i vedtektene utover gjeldende lovverk
   - Konkluderes med
     - Alle beboere må sørge for at dører alltid holdes lukket. Ingen dører skal stå åpne uten tilsyn.
     - Styret oppretter et Google-dokument der alle beboere skriver inn nummeret på sine nøkkelbrikker innen **5. oktober 2025**. Brikker som ikke registreres innen gitt frist vil miste adgang.
     - Skriftlig klager på Airbnb-utleie kan sendes til styret for dokumentasjon
6. **Økonomi oppdatering**

- Styret er i dialog med regnskapsfirma om tilbakebetaling for overfakturering i 2024. Tilfredsstillende forklaring på beløpet er fortsatt ikke mottatt. Styret vurderer bytte av regnskapsfirma.
- Styret har sendt mail om innhenting av tilbud på lån og forsikring fra flere banker.

Mathias N. Solheim

Generalforsamling Wilses gate 6 AS

03. Juni 2025, kl 17:00

Agenda ordinær Generalforsamling Wilses gate 6 AS

1. Godkjenning av innkalling

2. Konstituering
Valg av møteleder, referent og to protokollvitner

3. Informasjon fra styret
Informasjon og oppsummering av året og pågående saker.

4. Økonomi
Gjennomgang av regnskap og økonomi.

5. Avstemming: øking av felleskostnader
Forslag om å øke 15% felleskostnader pga. av øking av fellesutgifter: forsikring , regnskapsfører, Kommunale avgifter.

5. Valg av styret 2025-2026:
Valg av 2 nye styremedlemmer. Liv-Anna trekker seg fra styret og Marianne Wisur har flyttet.

7. Eventuelle innkomne forslag
Saker som aksjonærer ønsker tatt opp må være styret i hende 5 dager før generalforsamlingen.

1

Årsregnskap 2024
Wilsesgate 6 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 931 044 656

Årsberetning 2024 for Wilsesgate 6 AS

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

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

Fortsatt drift
Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

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

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

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

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

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

Oslo , 24.04.2025
Styret i Wilsesgate 6 AS

Liv Anna Constanse Andersen
styremedlem

Harald Per Bråthen
styremedlem

Charles Mignot
styreleder

Sigurd Tvete
nestleder

Scanned with CamScanner

Resultatregnskap
Wilsesgate 6 AS

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

Balanse
Wilsesgate 6 AS

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

Balanse
Wilsesgate 6 AS

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

Oslo , 24.04.2025
Styret i Wilsesgate 6 AS

Liv Anna Constanse Andersen
styremedlem

Harald Per Bråthen
styremedlem

Charles Mignot
styreleder

Sigurd Tvete
nestleder

Scanned with CamScanner

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

Skatt
Selskapet er ikke skattepliktig

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til styret

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

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

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

Revisor
Selskapet har fravalgt revisor.

Note 2 Anleggsmidler

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

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

Eiendommen ble 17.01.1992 taksert til kr 6 500 000.

Note 3 Aksjekapital

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

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

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Note 4 Langsiktig lån

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

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

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

Tilstedeværende:

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

Ikke til stede (med fullmakt):

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

Ikke til stede (uten fullmakt):

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

Referat

1. Godkjenning av innkalling
Innkallingen ble godkjent uten innvendinger.

2. Konstituering

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

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

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

Scanned with CamScanner

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

4. Avstemming: Økning av felleskostnader

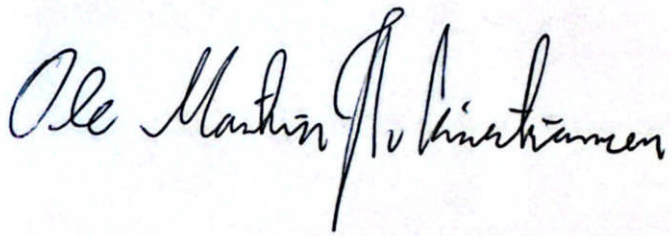
- Styret foreslo en økning på 15 % for å dekke uforutsette utgifter og bygge en buffer.
- Forslaget ble vedtatt.
- Styret vil uansett jobbe med å redusere kostnader på alle områder.

5. Valg av styre 2025–2026

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

6. Eventuelt
Ingen saker meldt.

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



Scanned with CamScanner

Generalforsamling

WILSES GATE 6
OSLO 1896

📅 27.mai 2024, kl 17:00
📍 Bakgården

Agenda ordinær Generalforsamling Wilses gate 6 AS

1. Godkjenning av innkalling

2. Konstituering. Valg av møteleder, referent og to protokollvitner

3. Informasjon fra styret
Infomrasjon og oppsummering av året og pågående saker.

4. Avstemming: Husleiebrøk
Forslag om å justere husleiebruken på tvers av alle leiligheter på en rettferdig måte i henhold til brøk. Av historiske grunner er det en noe skjev fordeling på husleien og styret ønsker å regulere brøken i henhold til vanlig praksis, som er relativ til BRA. Endringen krever enstemmighet fra samtlige beboere. De som ikke kan delta på generalforsamlingen må derfor avgi sin stemme via fullmakt som gis til styret.

Forslag til vedtak: Husleiebrøken justeres i henhold til forslag i vedlegg 1 til generalforsamlingen. Ny ordning gjelder fra 1. august 2024.

5. Valg av styret 2024-2025
Valg av styreleder og valg av styremedlemmer.

6. Økonomi
Gjennomgang av regnskap og økonomi.

7. Eventuelle innkomne forslag
Saker som aksjonærer ønsker tatt opp må være styret i hende 5 dager før generalforsamlingen.

Vedlegg: brøkforslag og regnskap.

BankID Signing
Liv Anna Constanse Andersen
2024-03-20
BankID Signing
Inger Lindsjørn Nordvik
2024-03-20
BankID Signing
Tine Margit Solstad
2024-03-21
BankID Signing
André Filipe Rodrigues Barroso
2024-03-21
BankID Signing
Harald Per Bråthen
2024-03-23

Årsregnskap 2023
Wilsesgate 6 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 931 044 656

Årsberetning 2023 for Wilsesgate 6 AS

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

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

Fortsatt drift
Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

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

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

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

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

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

Oslo , 20.02.2024
Styret i Wilsesgate 6 AS

Liv Anna Constanse Andersen styremedlem	Harald Per Bråthen styremedlem	André Filipe Rodrigues Barroso Martins styreleder
Tine Margit Solstad styremedlem		Inger Lindsjørn Nordvik styremedlem

Resultatregnskap
Wilsesgate 6 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		839 676	795 408
Annen driftsinntekt		70	70
Sum driftsinntekter		**839 746**	**795 478**
Lønnskostnad	2	34 229	35 566
Annen driftskostnad		730 561	859 602
Sum driftskostnader		**764 790**	**895 168**
Driftsresultat		**74 956**	**-99 690**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		129	511
Annen finansinntekt		14 557	12 808
Annen rentekostnad		78 367	52 468
Resultat av finansposter		**-63 681**	**-39 148**
Resultat før skattekostnad		11 275	-138 838
Resultat		**11 275**	**-138 838**
Årsresultat		**11 275**	**-138 838**
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		-11 275	138 838
Sum overføringer		**11 275**	**-138 838**

Balanse
Wilsesgate 6 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	4 495 356	4 495 356
Sum varige driftsmidler		**4 495 356**	**4 495 356**
Sum anleggsmidler		**4 495 356**	**4 495 356**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	10 544
Andre kortsiktige fordringer		125 453	259 055
Sum fordringer		**125 453**	**269 599**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 652	306 505
Sum omløpsmidler		**218 106**	**576 104**
Sum eiendeler		**4 713 461**	**5 071 459**

Balanse
Wilsesgate 6 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	360 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		**360 000**	**360 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 057 072	3 045 798
Sum opptjent egenkapital		**3 057 072**	**3 045 798**
Sum egenkapital		**3 417 072**	**3 405 798**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 269 514	1 311 330
Sum annen langsiktig gjeld		**1 269 514**	**1 311 330**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 894	330 389
Annen kortsiktig gjeld		20 982	23 943
Sum kortsiktig gjeld		**26 875**	**354 332**
Sum gjeld		**1 296 389**	**1 665 662**
Sum egenkapital og gjeld		**4 713 461**	**5 071 459**

Oslo , 20.02.2024
Styret i Wilsesgate 6 AS

Liv Anna Constanse Andersen
styremedlem

Harald Per Bråthen
styremedlem

André Filipe Rodrigues Barroso Martins
styreleder

Tine Margit Solstad
styremedlem

Inger Lindsjørn Nordvik
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

Skatt
Selskapet er ikke skattepliktig

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til styret

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

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

Revisor
Selskapet har fravalgt revisor.

Note 3 Anleggsmidler

		Bygninger og tomter	Sum
	Anskaffelseskost pr. 01.01.23	4 495 356	4 495 356
=	**Anskaffelseskost 31.12.23**	**4 495 356**	**4 495 356**
=	**Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23**		**0**
	Bokført verdi 01.01.23	4 495 356	4 495 356
=	**Bokført verdi 31.12.23**	**4 495 356**	**4 495 356**

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

Eiendommen ble 17.01.1992 taksert til kr 6 500 000.

Note 4 Aksjekapital

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

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

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Note 5 Langsiktig lån

	2023	2022
Langsiktig lån til OBOS-banken	1 269 514	1 311 330

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

Protokoll: Ordinær Generalforsamling
Wilses Gate 6 AS

WILSES GATE 6
OSLO 1896

27.05.2024, kl. 17.00

Tilstede: Andre Martins, Tine Solstad, Peder Kjeserud / Silje-Sofie Skomedal, Mina Årst, Sigurd Tvete/ Charlotte McInnes, Torill Landa, Vemund Aarstrand, Anders Haugan , Marie Opsahl, Harald Bråthen, Marianne Wisur, Martin Strømme, Liv Anna Andersen, Daniel Tyler.

Fullmakt: Gunnar Kjørvik, Inger Nordvik, Nikolai Grefslie/ Ingrid Hundsal, Idar Øyo, Espen Stensaas.

---

1. **Godkjenning av innkalling**
    a. Godkjent uten innsigelser
2. **Konstituering – valg av møteleder, referent & protokollvitner**
    a. Møteleder: Andre Martins
    b. Referent: Charlotte McInnes
    c. Protokollvitner: Tine Solstad, Anders Haugan
3. **Informasjon fra styret**
    a. Styrets årsberetninger v/Andre Martins.
4. **Avstemming: Husleiebrøk**
    a. Vedtak: Godkjent. Forslaget ble enstemmig vedtatt – Husleien justeres til korrekt brøk og trer i kraft august 2024.
5. **Valg av styret 2024-2025**
    a. Ingen endring av styret per d.d. Styreleder: Andre Martins.

b. Øvrige styremedlemmer: Liv Anna Andersen, Tine Solstad, Inger Lindsjørn Nordvik og Harald Bråthen. Sigurd Tvete meldt seg om det er behov for en ny person i styret.

6. Økonomi

a. Årsregnskap 2023, Vedtak: Godkjent

b. Prisøkning i 2023 på bl.a strøm og avgifter fra kommunen har økt betydelig. Styret holder øye med kostnadene. Om kostnadene øker må det vurderes å justere fellesutgifter så W6 ikke må ta opp lån for å utføre grunnleggende vedlikehold.

7. Eventuelle innkomne forslag

a. Behov for mer lys I kjellerboden oppg. Løst med lampe som kan brukes ved behov.

b. Internet & TV: Nytt tilbud fra Telenor: Dagens avtale ca. 610 kr per måned for TV and internet. Mottatt tilbud på to muligheter: 350 per måned for bare internett (høyere hastighet/ mulighet for å betale ekstra for å legge til TV for de som ønsker å beholde den muligheten. Eller 500 kr pr måned for TV & internett. Begge innebærer nytt utstyr fra Telenor. Konsensus fra de som var tilstede var at de fleste ikke benyttet tv så styret vil sjekke med de som ikke var tilstede å ta valg om ny løsning.

c. Takterrasse og lekkasje: Løst på dugnad i etterkant av GF.

d. Mer energieffektive vinduer: Kom opp spørsmål om mulighet for å søke støtte fra kommune/Enova til bytting av vinduer ifm at andre bygårder i nabolaget har meldt at de er i gang. Styret oppfordret beboere som ønsker bytte av vinder til å sjekke ut muligheter.

e. Mulighet for oppgradering av avfallsløsning lik nabogård. Ikke prioritet pga kostnad per d.d.. Mulighet for å åpne papp/papir beholder: Andre har nøkkel som kan lånes ved behov/kan og kjøpes på nett. Gjenbruksstasjon i Maridalsveien om større ting skal kastes.

f. Oppfordring til alle beboere om å passe på at dører går I lås å lukkes ordentlig.

Signering protokollvitner:

Tine Solstad

Tine Solstad

Anders S. Haugan

Anders Haugan

REFERAT EKSTRAORDINÆR GENERAL- FORSAMLING
WILSES GATE 6

5. September 2024, kl. 17-18

Til stedet:

Tina Solstad	Aksje 7
Andre Martins, Ole Kristiansen	Aksje 5
Marie Opsahl	Aksje 6
Inger Nordvik	Aksjie 10
Sigurd Tvete, Charlotte McInnes	Aksje 4
Vemund Aarstrand	Aksje 13
Liv-Anna Andersen	Aksje 16
Dan Tyler	Aksje 12
Marianne Wisur	Aksje 9
Harald Bråthen	Aksje 8, 17
Gunnar Kjørvik	Aksje 3

Ikke til stedet:

Mina Årst (full makt til Andre Martins)	Aksje 2
Silje-Sofie Skomedal	Aksje 20
Idar Øyo	Aksje 19
Anders Haugan	Aksje 11
Nikolai Grefslie & Ingrid Hunsdal (full makt til Andre)	Aksje 18
Martin Strømme (full makt til Tine)	Aksje 15
Andrew Wallace	Aksje 14
Torill Landa	Aksje 1
Anders Haugan	Aksje 11

1) **Godkjenning av innkalling**, litt forvirring over 2 innkallinger, pga uenighet i styret.

2) Konstituering

Valg av møteleder: Vemund Halmø Aarstrand
Referent: Charlotte McInnes
Protokoll vitner: Marianne Wisum og Liv Anna Andersen

3) Valg om hvis folk ønsker å høre litt fra styret hvorfor det har vært uenighet i styret i det siste.
Fleretall sa ja.
Noen ord fra Ole, Harald, Andre, Inger, Tine
Tine trekker seg fra styret.
Oppsummering fra Vemund.

4) Valg av ny styreleder
Charles Mignot meldte seg frivillig - ingen innvendinger.
Charles Mignot godtatt som styreleder

5) Suppleringsvalg
En erstatter er nødvendig for Inger, som trekker seg fra styret fordig Charles (samboer) blir leder.
Sigurd Tvete meldte seg frivillig - ingen innvendinger.
Sigurd Tvete godtatt som styremedlem
En erstatter er nødvendig for Trine, som trekker seg fra styret.
Marianne Wisur meldte seg frivillig - ingen innvendinger.
Marianne Wisur godtatt styremedlem
Harald Bråthen, og Liv Anna Lindberg forbli i styret.

Det nye styret vil være slik frem til neste ordinær generalforsamling i mai 2025.
Velkommen til nye styret!

Liv Anna C.A. Lindberg
Inger L. Norum
Charles Mignot

Protokoll: Ordinær Generalforsamling Wilsesgate 6 AS - 28.06.2023, kl. 18.00

Møtet avholdt i bakgården.
Tilstede: Tine Solstad, Gunnar Kjørvik, Vemund Aarstrand, Nikolai Grefslie, Ingrid Hundsal, , Anders Haugan , Marie Opsahl , Andre Martins, Ole Martin Thorshaug Kristiansen, Inger Lindsjøn. Harald Bråthen. Martin Strømme.

Fullmakt: Ask Helseth, Ivar Øyo, Liv Anna Andersen, Ola Wisnes. Vemund Aarstrand, Torill Landa

Pkt.

1 **Godkjenning av innkalling**

VEDTAK: **Godkjent**

2 **Konstituering. Valg av møteleder, referent og to protokollvitner**

Møteleder: Ole Martin Thorshaug Kristiansen
VEDTAK: **Godkjent**
Referent: Ole Martin Thorshaug Kristiansen
VEDTAK: **Godkjent**
Protokollvitner: Tine Solstad og Andre Martins VEDTAK: **Godkjent**

3 **Informasjon fra styret**
Styrets årsberetning v/ Ole Martin

4 **Årsregnskap 2023**
Vedtak: **Godkjent**

5 **Avstemming: Husleiebrøk**
Vedtak: **Ikke godkjent – ingen endring uten enstemmig avgjørelse. 1 stemme mot.**

6 **Valg av styret 2020-2021**
Styreleder: Andre Martins f. 09.11.92
Dan Tyler trer ut av styret og Inger Lindsjøn Nordvik velges inn.
Øvrige styremedlemmer: Tine Solstad, Harald Bråthen og Liv Anna Andersen

7 **Økning av fellersutgifter. Det besluttes å øke fellesutgifter med 10% fra oktober 2023. Enstemmig godkjent.**

8 **Eventuelle innkomne forslag**
Ingen innkomne forslag

Tine Solstad

Tine Solstad

Andre Martins

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Frode Clausen

Wilsesgt. 6
0178 OSLO

KOPI

Dato: 24 JAN. 2005

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Terje Moe
sidemannskontrollør

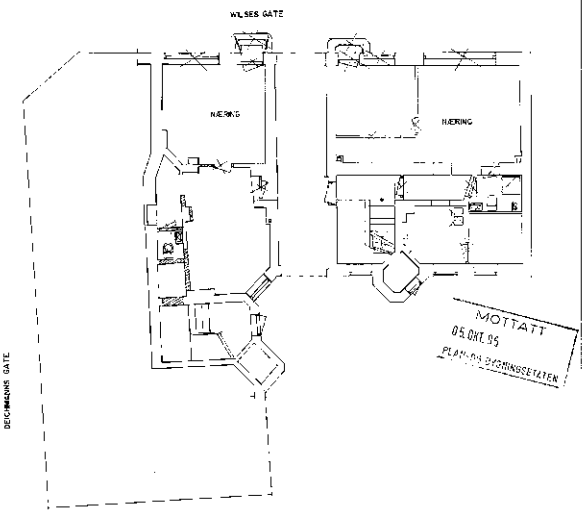
Likelydende sendt begge eiere

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

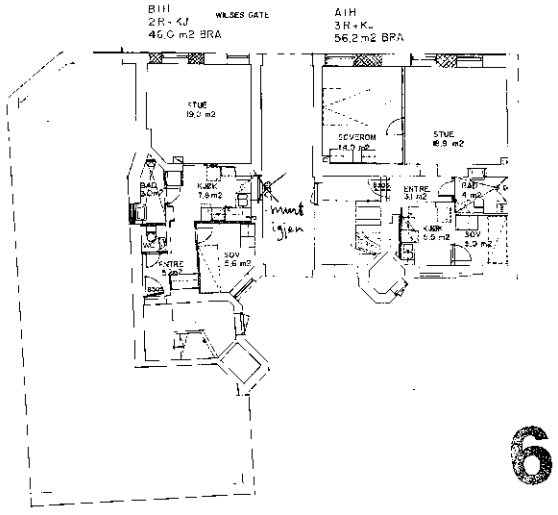
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN

6

AS WILSES GATE 6
V/ INGRID BUGGE

TEGNFORKLARING, EKSISTERENDE PLAN

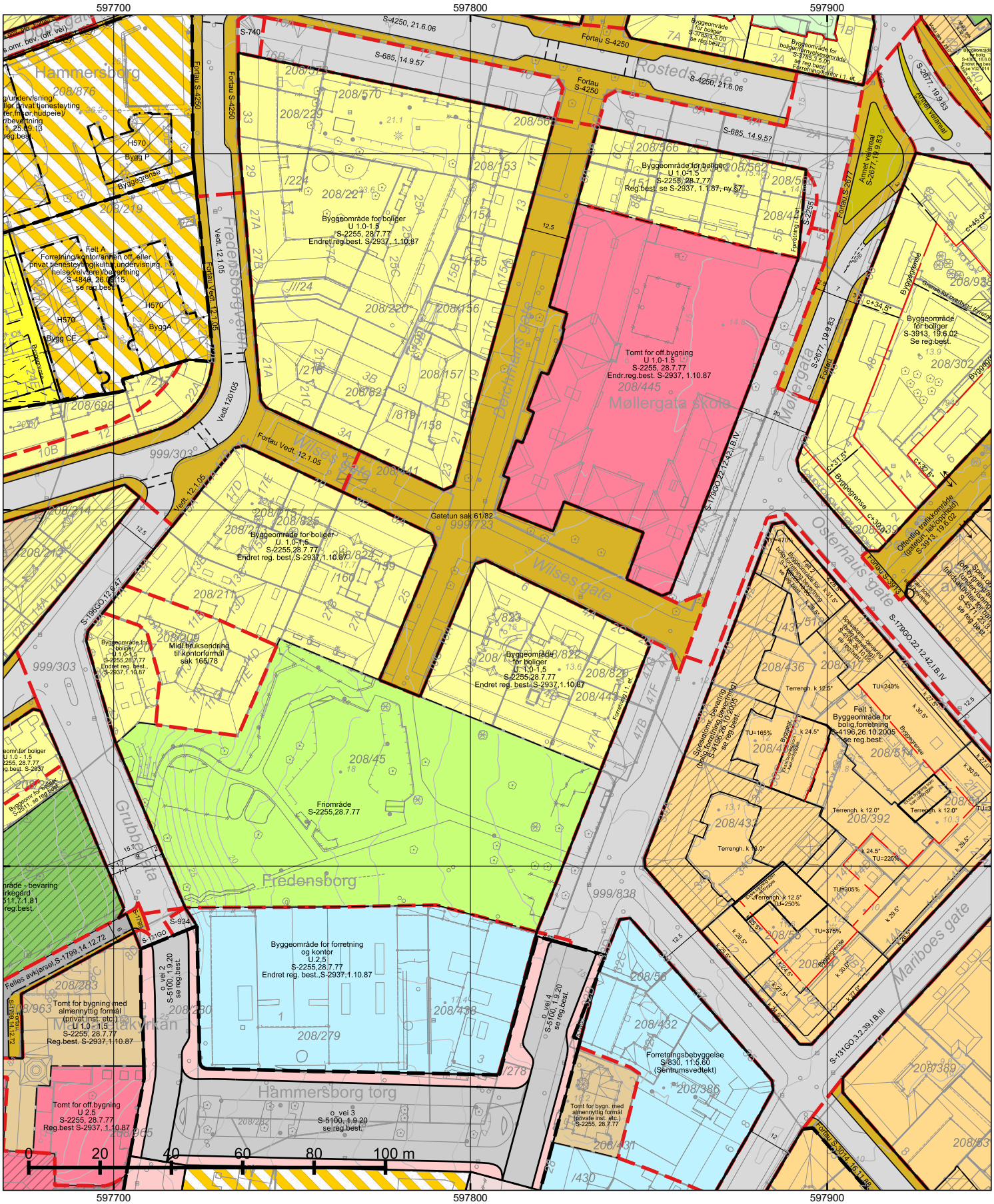
TEGNFORKLARING, NY PLAN

WILSES GATE 6
PLAN 1. ETASJE

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	DEL
22.03.96	1:100	9435	

TEGNNR. A - 2.01 INDEX B

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOLT ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 09 20



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154143/ 86528106
Deres ref.:
Adresse: Wilses gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/823

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

Se tegnforklaring på eget ark

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ulrik Garlie Johanson
WILSES GATE 6

Dato: 09.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528106
9040547

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 823

Vi viser til bestilling av 20260306 for WILSES GATE 6.

GNR. 208 BNR. 823

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.03.1897.

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

425 m²

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

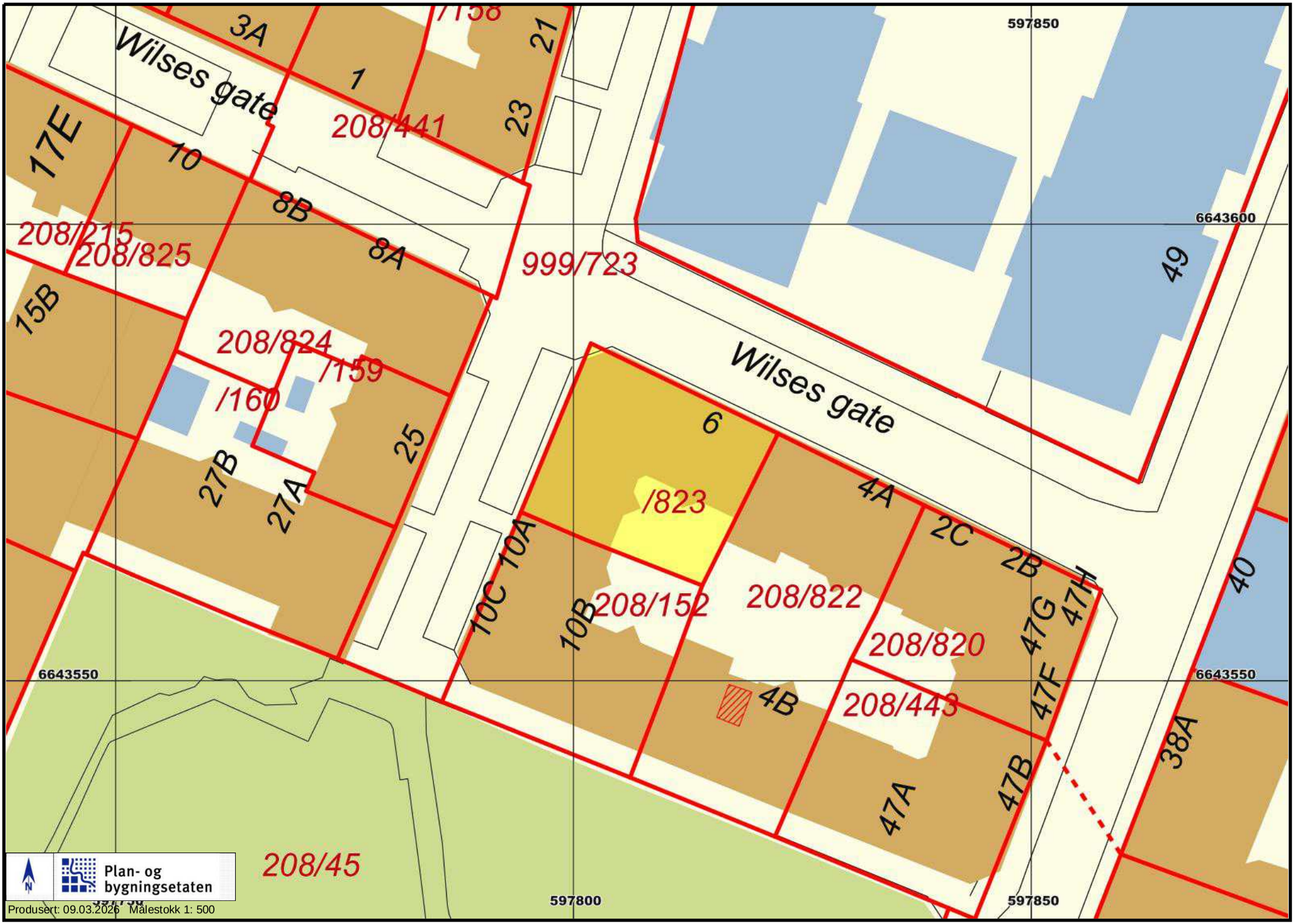
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


Wilses gate
Wilses gate
3A
1
/158
21
23
208/441
17E
10
8B
8A
208/215
208/825
999/723
15B
208/824
/159
/160
25
27B
27A
6
/823
4A
2C
2B
47G
47H
10C
10A
10B
208/152
208/822
208/820
4B
208/443
47F
47A
47B
49
40
38A
208/45
597850
6643600
6643550
597800
597850
6643550
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.03.2026 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

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

Oppdragsnummer:
92260230

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Aleksander Fjeld Andersen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 404 63 209

E-post: aleksander.fjeld.andersen@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.
